

CONTRIBUTIONS A LA MODERNISATION DE L'URBANISME COMMERCIAL

- 1 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Aménagement du territoire et diversité des commerces de proximité, contenu des SDC, seuils

Mon 1er avis est que les propositions sont pas mal : 1 seule autorisation, amélioration du fonctionnement de la CDAC...

Par contre les limites que je vois pour l'instant sont :

- dans les critères au niveau de l'urbanisme, ne pas oublier de prendre en compte les accès au site (cela me semble important, de plus la loi SRU impose ce critère).
- S'appuyer sur les schémas OK. Mais dans tellement de départements on a des SDC où aucune orientation claire est mise, et aucune donnée chiffrée est indiquée (Cf. par exemple le SDC de la Mayenne). Donc si on se base dessus, cela ne donnera pas beaucoup d'indications.
- Quant à un seuil variable je suis contre. Pour un permis de construire classique les seuils ne varient pas selon les départements, mais il s'agit de seuil national. En plus on risque de se retrouver avec des guéguerres entre deux départements limitrophes. Même si le seuil des 300m² est critiquable, cela semble en tout cas celle qui pose le moins de problème.

- 2 -

Catégorie de contributeurs : Collectivités territoriales

Principaux thèmes abordés : Composition des CDAC

Je pense qu'il faudrait donner davantage de poids aux élus locaux dans les décisions de la CDEC en associant :

- le Conseil Général qui a une vision départementale
 - le Conseil Régional en raison de sa compétence en matière de développement économique.
- soit 2 voix délibératives supplémentaires.

Par ailleurs, dans le décompte des voix, il ne faudrait tenir compte que des voix exprimées (sans tenir compte des abstentions).

- 3 -

Catégorie de contributeurs : Citoyens

Principaux thèmes abordés : Développement durable

L'idée que je souhaiterais vous soumettre est la suivante : pourquoi ne pas exiger des grandes surfaces qui se créent, s'agrandissent ou se rénovent qu'elles investissent systématiquement dans des actions d'économies d'énergie et dans la promotion des énergies renouvelables ? C'est déjà un point évoqué mais non exigé dans les dossiers de CDEC.

- 4 -

Catégorie de contributeurs : Citoyens

Principaux thèmes abordés : Dynamisation du commerce de proximité, qualité architecturale

La réforme parle de lutter contre les nuisances "visuelles et architecturales" mais aura-t-on les moyens d'imputer aux propriétaires ou aux gérants l'obligation de démonter leurs enseignes et ce quelle que soit la taille du commerce ?

Il existe des rues "fantômes" et ceci contribue pour une part aujourd'hui sous estimée au sentiment de certains quartiers y compris dans des centres-villes de province.

- 5 -

Catégorie de contributeurs : Citoyens

Principaux thèmes abordés : Contrôle de l'application de la réglementation

Depuis la loi SAPIN, les chambres régionales des comptes – juridictions financières - sont destinataires des dossiers d'urbanisme commercial en plusieurs exemplaires. Les pétitionnaires dépensent beaucoup d'énergie pour une formalité qui leur est rappelée par les préfectures à l'occasion de l'instruction de leur demande. Ces dossiers ne sont pas exploités. Il serait de bonne administration et économe soit de préciser, quel devrait être le rôle des chambres régionales des comptes, soit de supprimer cette obligation qui, lorsqu'elle n'est pas respectée est passible d'une amende pénale.

Je précise qu'étant magistrat d'une chambre régionale des comptes je ne vois pas le parti à tirer de cette information sauf cas très particulier. Il suffirait donc que nous ayons accès en tant que de besoin aux fichiers de la commission, notre droit de communication prévu au CJF étant suffisant.

- 6 -

Catégorie de contributeurs : Collectivités territoriales

Principaux thèmes abordés : Seuils, procédure d'adoption des SDC, composition des CDAC et de la CNAC, dynamisation du commerce de proximité

Il semble que la Commission européenne ne souhaite plus voir apparaître dans les dossiers l'étude sur la nécessité de l'implantation de la structure commerciale. Si c'est le cas le risque est grand de voir des enseignes s'implanter pour prendre des positions stratégiques. Leur présence mettrait à mal le commerce local de proximité et après quelques années il y a le risque de trouver une friche, alors que les cœurs de quartiers et les centres villes auraient perdu leur animation avec les craintes de paupérisation que cela peut engendrer.

Les remarques concernant la délivrance par la seule autorité habilitée à accorder le permis, sont justifiées. Un manque d'objectivité est probable si c'est cette même autorité qui souhaite l'implantation de la surface commerciale. Nous voyons bien comment fonctionnent les groupes de pression dans les CDEC actuelles.

Concernant les seuils de surface pour imposer la validation du dossier d'autorisation, ils doivent être adaptés à l'économie locale, le SDC peut effectivement fixer par territoire ces seuils.

La composition des CDAC prévoit entre autres membres, la nomination d'un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme. Le risque est grand que cette personne ait une vision trop personnelle du projet (exemple architecte conseil). Je pense que la présence d'un architecte et d'un urbaniste serait préférable, qu'ils ne soient pas toujours les mêmes et de préférence pas implantés dans le territoire concerné.

Dans le cadre des CNAC, si la zone de chalandise dépasse le territoire départemental, il me paraîtrait plus opportun qu'un représentant de l'autre département et pourquoi pas le Préfet de Région soient membres de la commission d'attribution.

Le projet évoque également la nécessité d'une chronologie d'approbation des documents de référence, SDC et PLU, avec des moyens de recalage des PLU dans les trois ans. De la même manière le SDC Départemental devrait être approuvé avant les SDC locaux, sans quoi des moyens de réajustement sont également à prévoir.

- 7 -

Catégorie de contributeurs : Non déterminé

Principaux thèmes abordés : Composition des CDAC, nature de leur avis et procédure devant ces commissions, recours contre l'avis des commissions, compétence de la CNAC

Suite à la lecture attentive du dossier de presse sur la réforme (nécessaire) sur l'équipement commercial, je me pose plusieurs questions.

Ainsi, est ce que la décision de la CDAC liera la décision prise par le maire pour l'octroi du permis de construire ?

Quel sera le contenu des dossiers déposés par les sociétés ?

Est-ce que la DDCCRF aura toujours l'instruction des dossiers ?

Il est indiqué qu'il y aurait une personne compétente au niveau de l'architecture ou de l'urbanisme, cette personne doit-elle être choisie dans le secteur public (DDE) ou privé (agence d'urbanisme) ?

Est-ce que l'instruction sera assujettie à des délais comme aujourd'hui (enregistrement, convocation...)

Dans la synthèse du dossier il est indiqué que la CNEC deviendra la CNAC, cette dernière sera-t-elle un organisme d'appel des décisions prises en CDAC ?

Si la CNAC n'est pas un organisme d'appel, il y a un risque de contentieux important des décisions de refus d'autorisation en CDAC ?

La compétence des CNAC pour les dossiers qui ont une zone de chalandise qui dépasse le département me paraît très compliqué. Ainsi une demande de création d'un magasin de 300 m² en frontière d'un département devra-t-elle être déposée en CNAC ?

Pour les dossiers de plus de 6 000 m² donnent lieu aujourd'hui à une enquête publique conjointe est ce que cette disposition législative sera gardée dans la réforme ?

- 8 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Instances d'élaboration des SDC, aménagement du territoire et diversité des commerces de proximité, dynamisation du commerce de proximité, modernisation des équipements

Le principe général de la réforme évoqué me semble pertinent notamment au regard de l'urbanisme commercial actuellement trop incohérent et peu respectueux de l'environnement, mais ! ...

III - Donner plus de contenu aux SDC ...

Qui va fixer ou définir les règles du diagnostic ? ...

Si ce sont les élus, les propriétaires fonciers ou les commerçants locaux, (séparément ou ensemble) il n'est pas évident que les objectifs poursuivis soient cohérents et logiques avec la satisfaction des consommateurs. Trop d'intérêts personnels peuvent être en jeu ! ...

La sauvegarde du commerce de proximité et la diversité commerciale

Le commerce de proximité, notamment en centre-ville ou centre-bourg a besoin d'espace pour vivre. Une étude en profondeur serait nécessaire dans chaque ville ou commune pour établir un diagnostic préalable propre à chacune. Une commune de moins de 2 000 habitants n'a pas les mêmes besoins ou obligations qu'une ville de 40/60 000 habitants ou encore une agglomération plus importante.

Le commerce de proximité, pour être attractif et se développer harmonieusement a besoin :

a) de consommateur pour acheter ses produits ...

Es-ce que l'environnement local est suffisant ? ... dans le cas contraire, le consommateur extérieur doit pouvoir accéder facilement et rapidement (ce consommateur n'est pas forcément un amateur de shopping) d'où la nécessité de parkings à proximité (non squattés par les véhicules des commerçants ou les riverains ...) notamment dans les villes moyennes et même dans les petites communes. Si non, les centres ou pôles commerciaux, même éloignés, sont beaucoup plus attractifs et rapide pour le consommateur pressé.

- b) de " vrais " commerçants sachant accueillir, informer et renseigner le client en professionnel,
- c) d'espace à l'intérieur de son magasin pour mieux présenter sa gamme de produits quelle qu'en soit la nature. Le consommateur a besoin d'être attiré par un aspect moderne, une présentation claire sans être obligé de solliciter immédiatement le concours du commerçant qui peut être occupé avec d'autres consommateurs.

Les produits actuellement présentés sur 20/30 m² seraient beaucoup plus attractifs s'ils étaient présentés sur une surface plus importante (40/60 m²) avec des espaces plus vastes pour mieux visualiser, observer et regarder sans être obligé de fouiller ! ... Envisager éventuellement la réunion de 2 ou 3 cellules ...

V. - Privilégier les échelons intercommunaux ...

Comment procéder à l'élaboration d'un SDC lorsque 2 communes voisines séparées par une rivière veulent chacune s'attirer ou retenir des commerces en centre-ville ou centre-bourg lorsqu'elles dépendent de 2 départements et 2 régions différents avec des sensibilités politiques opposées ?

L'attribution de m² commerciaux par nature de produits en fonction de sa consommation peut être un choix par rapport à la population de chacune des communes dont les zones de chalandises naturelles sont identiques mais ! ...

D'autres critères peuvent être pris en compte pour attirer ou retenir le consommateur comme le fait que la commune de 5 000 habitants soit plus facile d'accès et dégage plus de locaux vacants ou d'espaces disponibles pour en construire que la ville voisine de 40/50 000 habitants.

Les autorités et différents décideurs de la ville n'auront-ils pas plus de poids pour écraser la commune voisine qui présente pourtant plus d'atouts dans l'élaboration d'un SDC ? ...

L'intervention de tierces personnes sans aucun lien juridique ou commercial avec le secteur concerné semblerait être un bon arbitrage après une étude d'impact justifiant les réflexions proposées...

Et les zones commerciales vieillissantes ! ... qu'est-il prévu pour éviter qu'elles deviennent des friches commerciales ? ... Quelles sont les possibilités de les rénover dans le cadre d'une architecture cohérente avec un environnement protégé ? ... Pourquoi ne pas restructurer ces zones pour leur redonner un aspect attractif et y maintenir l'activité commerciale aussi proche que possible du centre-ville ou centre-bourg ? ... ,

- 9 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs

Principaux thèmes abordés : Contrôle de l'application de la réglementation, recours contre l'avis des commissions

Monsieur le Ministre,

dans le cadre de votre concertation, voici 6 points pour lesquels nous n' avons pas de réponse dans votre projet :

droit de recours

il n' est pas précisé le dispositif du droit de recours des commerçants contre une décision (effet suspensif de la réalisation du projet).

ouverture du recours contre le permis de construire

le recours d' une décision par les commerçants n' a pas d'effet suspensif, le pétitionnaire obtient le permis de construire, il a terminé ses travaux et ouvert au public, certains requérants sont en liquidation judiciaire le jour du jugement du T.A., quel droit de recours sera mis en place contre le permis de construire pour les commerçants et les artisans dans le cadre de la nouvelle loi ?

infractions

les infractions étaient de 1 500 € par jour et par mètre carré d'infraction, aujourd'hui il est proposé 50 euros soit 3 %, une réduction de 97 %, les responsables d'enseignes ont des salaires exorbitants ainsi que les actionnaires, pourquoi ne pas calculer l'infraction sur le chiffre d'affaires réalisé de l'entreprise.

délais de contrôle

vous prévoyez le délai d'un mois pour cesser les infractions, mais quels sont les délais d'intervention de la D.D.C.C.R.F. pour contrôler les infractions et présenter leur P.V. devant le procureur, **six mois, un an, trois ans, cinq ans ?**

sensibilisation du procureur de la république

les procureurs de la république ne poursuivent pas les infractions de la grande distribution (ex Carrefour Vitrolles, Hypermédia Vitrolles, Leclerc Vitrolles etc...) quels moyens de sensibilisation allez vous mettre en œuvre pour que les infractions soient poursuivies par les procureurs en ce qui concerne la concurrence déloyale et les constructions irrégulières, et que les affaires soient jugées dans les six mois ?

Fraudes dans les dossiers présentés par la grande distribution

la grande distribution, lorsqu'elle fait de fausses déclarations dans ses dossiers, n'est pas corrigée dans le cadre de l'instruction, quelle ouverture du droit pénal pour les associations de commerçants pour se constituer partie civile (article 2 N.C.P.C.) allez vous mettre en œuvre ?

- 10 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Concurrence

Permettez-moi d'exprimer, sans prétendre à une compétence en cette matière, quelques observations qui vont à l'encontre de l'une des orientations envisagées pour l'avenir au point 3 de la fiche 7.

Une première observation s'impose : la motivation des décisions prises par les CDEC est sommaire et très disproportionnée à la complexité des analyses multicritères à faire ainsi qu'aux travaux des administrations qui rapportent devant les commissions.

On peut aussi observer que les CDEC et la CNEC ont été invitées par la législation, en particulier dans la loi S.R.U., à prendre en compte de nouveaux critères qui relèveraient davantage de l'instruction des demandes de permis de construire (comme c'est le cas dans beaucoup d'autres pays européens) tandis que les critères d'appréciation d'ordre économique n'ont pas varié depuis plus de 30 ans.

Outre qu'ils ont parfois aggravé l'effet délétère que l'application de la loi Royer avait déjà, en particulier sur la charge du financement de certains équipements urbains, ces nouveaux critères polluent un contrôle qui devrait davantage et prioritairement prendre en compte les intérêts qu'ont les consommateurs à un fonctionnement effectif de la concurrence et à l'absence de positions dominantes locales.

Il est reconnu que l'application de règles spécifiques d'encadrement des équipements commerciaux a été un puissant facteur de croissance externe des entreprises qui exploitent des magasins de grande surface. Force est aussi d'observer que le contrôle des concentrations, qu'il soit national ou communautaire, n'a pas sérieusement empêché ce phénomène, du moins en France. Du fait de cette concentration croissante de la grande distribution il se pose désormais des problèmes de plus en plus cruciaux d'équilibre des conditions de la concurrence au sein d'une même catégorie d'équipements commerciaux (les hypermarchés, par exemple, ou les grandes surfaces d'équipement de la maison ou de bricolage, etc.).

Or, s'il est mentionné dès l'article 1^{er} de la loi Royer de 1973 que la liberté d'entreprendre, fondement des activités commerciales, s'exerce dans le cadre d'une concurrence claire et loyale, ce principe ne trouve pas assez le reflet qu'il devrait avoir dans les critères d'appréciation des projets par les CDEC et la CNEC.

Autant le critère d'équilibre entre les différentes formes de commerce est clairement affirmé, autant celui d'équilibre entre opérateurs au sein d'une même catégorie d'équipements commerciaux fait défaut. La référence aux "conditions d'exercice de la concurrence" dans l'article L. 720.3 du code de commerce est trop vague et gagnerait à être précisée.

Cela serait d'autant plus nécessaire que le Conseil d'Etat, lit-on dans la deuxième partie de la fiche 4, dénie à la CNEC la possibilité de rechercher des motifs additionnels de rejet lorsque le projet n'est pas de nature à perturber l'équilibre entre les différentes formes de commerce, seul équilibre sur lequel la loi appelle à la vigilance.

Il ne peut évidemment pas être question d'imposer ni même de rechercher un strict équilibre entre les hypermarchés d'une même zone de chalandise, par exemple, mais il devrait être possible de rejeter un

projet qui créerait un déséquilibre manifeste au profit de l'un d'entre eux (qu'il ait ou non un effet déséquilibrant entre les différentes formes de commerce).

Il est sûr en tout cas que le concept de relatif équilibre entre les forces commerciales d'opérateurs qui sont clairement concurrents, puisqu'ils relèvent d'un même type d'équipements, est plus définissable et opératoire que le concept d'équilibre entre différentes formes de commerce. C'est aussi un critère plus moderne parce que plus cohérent avec le concept de substituabilité du droit de la concurrence. Le concept d'équilibre entre les différentes formes de commerce fait référence à une préoccupation qui était réelle dans les années 60 et 70 mais qui est malheureusement dépassée aujourd'hui, tant il est vrai que le dispositif des lois Royer, Raffarin et autres a largement échoué à cet égard.

Sans qu'il soit question d'abandonner cet objectif initial, il conviendrait d'y adjoindre celui de sauvegarde des conditions d'une concurrence effective entre établissements qui opèrent dans une même zone de chalandise.

Si l'on observe que les recours contre les décisions sont "de plus en plus utilisés comme une arme contre la concurrence, en vue d'empêcher ou de ralentir la réalisation d'un projet" (fiche 4), c'est sans doute et en partie parce qu'un tel critère fait défaut. C'est pour sauvegarder la concurrence et non contre elle que le système actuel contraint à exercer des recours, ceux-ci pouvant être vitaux pour survivre dans une compétition économique qui n'est pas vraiment libre mais encadrée. Excessivement encadrée.

Va-t-on une fois de plus aménager une législation surannée qui a mieux réussi dans le mal qu'elle a fait que dans les bienfaits que l'on en attendait ? Ou va-t-on la réformer comme on réforme les bêtes de trait qui ne peuvent plus servir ?

- 11 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs

Principaux thèmes abordés : Procédure d'adoption des SDC, composition des CDAC, TACA

Après avoir lu l'ensemble des textes en vigueur, interventions diverses et synthèse, les propositions exprimées me semblent en adéquation avec notre vécu et semble pouvoir recadrer assez bien les différents positionnements actuels. Je n'ai pas de proposition concrète à faire pouvant modifier sensiblement ce qui a été dit et proposé.

Cependant, il me semble essentiel d'être présent dans l'application de ces nouvelles directives et surtout au niveau de la mise en place des outils.

- Nous avons un rôle à jouer dans la CDAC afin que les décisions prises soient en parfaite corrélation avec la réalité du terrain et en accord avec les stratégies que nous contribuons à mettre en place localement. Ainsi, il serait de bon aloi que « *la personnalité qualifiée dans le domaine du commerce et désignée par le Préfet sur proposition de la CCI ...et de la CM* » puisse, le cas échéant, être un élu de nos associations, (office ou autre...) à partir du moment où nos structures sont reconnues comme des interlocutrices privilégiées et les véritables porte-parole des orientations des SDC locales. Précédemment nous pouvions, certaines fois, assister à de profonds décalages entre la volonté communautaire locale et le vote des représentants consulaires.

- Nous devons donc nous intégrer aux orientations des SDC, tout d'abord en les suscitant s'ils n'existent pas ou sont assez vagues, en apportant notre historique, notre diagnostic et nos orientations locales et des différents zonages.

Cette démarche me paraît nécessaire si nous voulons exister par notre expertise et nos propositions et bénéficier de la TACA locale pour avoir les moyens de nos ambitions et mettre en place ou pérenniser les mécanismes de solidarité entre les différentes zones locales de développement.

- 12 -

Catégorie de contributeurs : Chambres consulaires (CCI de Paris)

Principaux thèmes abordés : Critères retenus pour l'élaboration de l'avis, contenu et procédure d'adoption et instances d'élaboration des SDC, seuils, compétence des CDAC et de la CNAC, composition des CDAC, nature de l'avis des CDAC et procédure devant ces commissions, contrôle de l'application de la réglementation

- SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS -

Mettant fondamentalement en cause la législation française de l'urbanisme commercial, la Directive services, adoptée en décembre 2006, implique inéluctablement une réforme. Le Ministre chargé du commerce a constitué un groupe de travail pour formuler des préconisations en ce sens. Compte tenu de l'enjeu pour les entreprises du secteur du commerce, la CCIP entend réagir aux conclusions de ce groupe. L'activité commerciale est en effet un élément structurant de nos villes et un vecteur de compétitivité et de création d'emplois. L'intérêt général doit donc rester au cœur de tout nouveau dispositif législatif de régulation.

1) Sur le maintien d'une législation spécifique

- Nécessité absolue d'un dispositif particulier de régulation de l'implantation commerciale, et ce, dans l'intérêt général défini par la prise en compte du commerce comme facteur d'équilibre social et de service de proximité, la protection des centres-villes, la volonté de donner une vocation économique à un quartier, la qualité de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le développement durable, l'expansion touristique, la satisfaction optimale des besoins des consommateurs ;
- Appréhender les quatre objectifs de cette législation (concurrence effective, aménagement du territoire, protection de l'environnement, qualité de l'urbanisme), eu égard aux principes directeurs du droit commun de l'urbanisme dont la diversité des fonctions urbaines.

2) Sur l'insertion de cette nouvelle législation dans celle de l'urbanisme général

- Imposer l'accord d'une instance spécifique représentative et plurielle au sein de la procédure d'instruction du permis de construire d'un projet commercial ;
- Modifier le champ d'application du permis de construire pour y introduire les opérations actuellement soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale destinée à disparaître : créations, extensions, ensembles commerciaux, transferts d'activité supérieurs à 300 m² de surface de vente, changements de secteurs d'activité (seuil de 300 m² pour l'alimentaire et de 2000 m² pour le nonalimentaire), équipements hôteliers supérieurs à 50 chambre en Ile-de-France et 30 en province.

3) Sur le périmètre et la compétence de l'instance spécifique d'urbanisme commercial

- Maintenir un principe de périmètre départemental pour les nouvelles commissions d'aménagement commercial, traitant des projets compris entre 300 m² et 10 000 m² de surface de vente et des équipements hôteliers précités ;
- Créer pour les projets supérieurs à 10 000 m² de surface de vente une commission régionale ; compte tenu du caractère essentiellement local de la future réglementation, une commission nationale n'aurait plus lieu d'être ;
- Garantir dans la composition de ces différentes commissions une répartition équitable entre les représentants des élus locaux, des domaines du commerce, de l'artisanat, de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (pour la composition détaillée proposée par la CCIP voir rapport ci-après) ;
- Maintenir la voix délibérative des CCI françaises au sein de ces commissions. La CCIP insiste fortement sur ce point : en France, les chambres sont des établissements publics administratifs remplissant, de par la loi, une mission d'intérêt général de représentation auprès des pouvoirs publics des intérêts des entreprises ressortissantes de leur circonscription, dont celles du commerce. Cette nature de droit public justifie que leur intervention se ferait ici dans l'intérêt général, conformément à leur mission légale, et ferait bénéficier les commissions de leur connaissance du tissu économique et commercial territorial, indispensable pour une appréciation optimale des exigences de l'aménagement du territoire. Les CCI ont une capacité d'intervention très large, en liaison étroite avec les collectivités locales, dans des domaines essentiels, comme la redynamisation des centres villes, la politique en faveur des quartiers sensibles, la transmission des fonds de commerce et la problématique des locaux vacants. Cette vocation d'intérêt général a d'ailleurs toujours été reconnue dans le domaine de l'urbanisme, puisque les CCI sont des personnes publiques associées à l'élaboration des documents locaux, SCOT et PLU.

4) Sur la force juridique et le contenu des schémas de développement commercial (SDC)

- Rendre opposables les SDC au titre de la délivrance du permis de construire, à travers le contrôle de la conformité des projets par la commission locale compétente ; en cas de non-conformité, le permis ne pourrait être délivré ;
- Imposer la compatibilité des SCOT et des PLU avec le SDC départemental ;
- Traduire dans les SDC les quatre exigences de la nouvelle législation de l'urbanisme commercial : sur le maintien d'une concurrence effective, prohiber les abus de positions dominantes conformément au Traité de Rome et, pour ce faire, définir le marché pertinent au sens du périmètre de compétence des commissions (départemental ou régional) ; la consultation préalable de la DDCCRF serait une bonne garantie ; sur l'aménagement du territoire et la qualité de l'urbanisme, délimiter des zones préférentielles pour de nouvelles implantations et des zones de sauvegarde où la protection et l'extension mesurée de l'existant devraient être privilégiées ; une logique de pôles structurants, principaux et intermédiaires – pôles relais – serait également à favoriser.

Quant aux prescriptions d'urbanisme ou architecturales en découlant, elles devraient corrélativement être déclinées dans les SCOT intercommunaux et dans les PLU ; sur la protection de l'environnement, exiger des porteurs de projet la description précise des mesures destinées à réduire les nuisances.

5) Sur le périmètre et le mode d'élaboration des SDC

- Préserver le principe d'un périmètre départemental, intégrant éventuellement des schémas spécifiques intercommunaux ;
- Maintenir une instance transversale d'élaboration (Observatoire Départemental d'Aménagement Commercial) représentative de la pluralité des acteurs concernés, avec une répartition équitable entre élus locaux dont les intercommunalités, représentants économiques et personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement ;
- Désigner dans la loi les CCI comme co-maître d'œuvre avec les services de l'Etat de la préparation du projet de schéma ;
- Soumettre le SDC à enquête publique préalable sous la responsabilité du Préfet ;
- Faire adopter le schéma à la majorité absolue des membres composant l'instance d'élaboration ;
- Organiser des procédures de coordination interdépartementale sous l'égide des Préfets concernés ;
- Prévoir une révision quinquennale des SDC, avec une procédure de modification ponctuelle allégée en cas d'intérêt général impérieux mais ne portant atteinte à l'économie générale du schéma.

6) Sur le contrôle de l'application de la législation de l'urbanisme commercial

- Consacrer, comme l'a toujours proposé la CCIP, un système de mise en demeure sous astreinte administrative, dont le montant devrait être suffisamment dissuasif (par exemple 100 € par jour de retard, mètre carré ou chambre exploitée irrégulièrement) ;
- Supprimer, en conséquence, l'actuel dispositif pénal de contravention.

Remarque : le détail des propositions de la CCIP est accessible via le lien portant sur les compléments

- 13 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs

Principaux thèmes abordés : Compétence de la CNAC, composition des CDAC

Je suis très étonné par vos propositions concernant l'évolution de l'urbanisme commercial, le simple fait de baisser les pénalités alors qu'elles ne sont même pas appliquées aujourd'hui (tous les dossiers dénoncés depuis des années par l'association En Toute Franchise) et encore moins demain prouve bien le pouvoir de la grande distribution et le peu d'intérêt de la classe politique pour le commerce de proximité. Si toutefois votre réflexion n'était tout à fait aboutie et que vous teniez vraiment à une diversité en matière de Commerce pour tous les consommateurs ainsi que pour une certaine qualité de vie, je vous demande simplement de bien vouloir analyser les remarques de notre Présidente Madame Donette qui depuis 10 ans se bat pour faire respecter les lois en matière d'urbanisme commercial malgré les carences actuelles de certaines.

Pour ma part concernant les CNEC, je ne vois aucun intérêt à ce que l'ÉTAT et PARIS soient concernés par les grands projets, les régions sont tout à fait capables de décider d'elles-mêmes dans le cadre des lois en vigueur sur le même principe des CDEC (région la plus proche...). Seule une simplification en la

matière semble souhaitable si on veut plus d'efficacité avec plus de pouvoir aux Chambres de Commerces et Chambres de Métiers qui savent au moins de quoi elles parlent. Il ne faut pas oublier également que la grande distribution oublie de plus en plus de faire tourner nos usines françaises et nos agriculteurs, etc...

- 14 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Contenu et instances d'élaboration des SDC, composition des CDAC, concurrence, modernisation des équipements

Tout d'abord, il convient de dire, qu'il ne faut pas mettre intégralement sur le dos de la loi et du fonctionnement des CDEC et par delà de la CNEC les distorsions qui apparaissent à ce jour entre les commerces de périphérie d'une part et les commerces de Centre Ville d'autre part, entre les indépendants par ailleurs et les Groupes d'entreprises, entre les franchisés et les intégrés souvent traités de façon analogue et donc incorrecte par les différentes instances, la franchise étant à ce jour une réponse plus que convenable à la disparition des indépendants et à une meilleure réponse à la concentration de Groupes intégrés.

Il ne faut pas se voiler la face: à ce jour le fonctionnement des CDEC et les réponses qu'elles apportent aux dossiers est l'objet de "tractations" qui n'ont pas grand chose d'économiques : les élus pratiquent souvent le jeu du "donnant-donnant" et les Chambres Consulaires (principalement les CCI, mais à présent de façon plus active les CM) qui font souvent œuvre de poujadisme, lorsque ce n'est pas d'organisation du piratage de l'information contenue dans les dossiers au profit de tiers.

La réforme telle qu'elle apparaît ne répond pas totalement à ces dysfonctionnements: certes les Chambres Consulaires seraient consultées au niveau des SDC, et ceci répond à leur rôle fondamental, s'il est fait de façon totalement objective, et moins au niveau des Commissions ad hoc de décisions.

Le rôle des élus est renforcé, et j'avoue que ceci n'est pas rassurant, sauf à ce qu'effectivement les SDC deviennent un "réfèrent" qui ait un effet de contrainte et ne laisse pas trop la place au jeu des dérogations, que l'on arrive toujours à motiver pour d'"excellentes" raisons.

Je serais plus rassuré par la composition d'une commission ad hoc d'urbanisme commercial, qui réunisse majoritairement des "personnalités qualifiées" non impliquées dans la vie économique opérationnelle et qui fonctionne comme le font les membres de la CNEC.

Le niveau qualitatif actuel des dossiers n'est pas en cause. La somme d'informations qu'il nous faut fournir est très importante, voire à la limite trop "ouverte" à la concurrence, qui ne manque pas d'avoir accès à ces dossiers. Un certain nombre de ces informations, qui offrent un boulevard à des recours systématiques revêtent du reste, du fait qu'elles sont prospectives, un caractère subjectif, donc par essence subjective.

Je constate que la réforme a pour objectif de diminuer la part économique des dossiers (mais il ne convient pas à mon sens de la faire disparaître) donc d'éviter les recours (comme c'est le cas (cité par vous-même) sur les Zones de Chalandise) et d'accroître le poids de l'environnement, du développement durable et de tout ce qui est englobé dans un concept d'approche écologique et environnementale de l'économie commerciale (en l'occurrence).

Après avoir lu et craint que l'analyse globale des dossiers incombe à la seule responsabilité des attributeurs de PC, ce que vos propositions, fort heureusement ne retiennent pas, je ne suis pas certain que l'amalgame "économie et environnement commerciaux" d'une part et "préoccupations environnementales stricto sensu et insertion architecturale" d'autre part soit bien efficace et ne soit in fine qu'un "cache misère" pour faire disparaître une loi tout en faisant semblant de la conserver.

Pour les dossiers de plus de 6 000 M2 de surfaces commerciales, il existe déjà un volet environnemental (loi Bouchardeau) soumis à enquête publique ainsi que le dossier de CDEC.

Votre souci de permettre l'expression d'une meilleure concurrence et de sauvegarder l'aménagement du territoire est louable de façon absolue.

Pour le 1er volet, il conviendrait alors de mieux verrouiller les textes de loi et notamment ceux qui traitent des "positions dominantes". Le jeu de "chaises musicales" des enseignes voire des "sous enseignes", les rachats, la reconnaissance moins pertinente des vertus du commerce franchisé (tout en revoyant la loi sur les franchises, car il est clair qu'à ce jour les franchiseurs usent vis à vis de leurs franchisés de clauses abusives et léonines pour mieux museler et tenir leurs franchisés, qui, soucieux de sortir parfois pour mieux préserver leur indépendance, ne le peuvent qu'au prix de pénalités financières quasi abusives et en tout cas aliénatrices (Il ne faut pas comme c'est le cas souvent que la franchise cache une intégration déguisée).

Un dernier mot sur les commerces de centre-ville et ruraux : il convient de leur donner tous les moyens (dont un certain nombre existent déjà) pour s'adapter et se moderniser.

Ils sont des facteurs d'équilibre, tout comme les marchés, qui ne sont que peu traités dans les projets de réforme, alors que ce sont de véritables lieux de vie et de rencontre, où règne une véritable convivialité, dernier bastion humain face à l'impersonnalité des Centres Commerciaux.

Toutefois, je pense que vos réflexions conduisent (tout du moins je l'espère) à limiter les abus d'associations de commerçants (souvent sous l'égide de CCI) qui clament, qu'il faut leur laisser le temps de d'adapter avant de donner une autorisation à un Centre Commercial, qui sont écoutés, et qui 4, 5, 6... ans après n'ayant toujours rien fait reprennent les mêmes antiennes.

Je crois, et je pense que vos réflexions ne se sont pas assez attachées sur ce point, que le consommateur qui est le client est le seul juge de paix du commerce.

Il faut qu'il y ait transparence sur l'offre, il faut qu'il y ait une vraie concurrence, il faut qu'il y ait une authentique transparence sur la qualité des produits..., il faut bien veiller aux concentrations "masquées" par le jeu de plates-formes d'achats monstres (ex Opéra) communes à plusieurs enseignes apparemment concurrentes, mais qui de fait vont à la même source et au même prix et souvent au détriment des fournisseurs (les éternels oubliés du système, alors que pour beaucoup, ce sont de vrais acteurs de l'aménagement du territoire et de la vie économique primaire et secondaire des départements et des régions)... Il faut que les petits commerces aient une véritable vocation et offrent un véritable service différencié (qui NE DOIT PAS ETRE EXCLUSIVEMENT A SEULE PROXIMITE, qui pour un consommateur n'est plus un élément de différence significatif, mais simplement complémentaire).

Pour clore ce propos, je ne suis pas certain que les besoins, les demandes, les aspirations, voire les préoccupations des consommateurs soient une priorité dans les réflexions, qui sont menées.

Enfin, il me semblerait non productif, sauf pour les dossiers d'envergure particulièrement importante, de délocaliser les décisions en dehors des régions d'implantation.

Espérant, que ces réflexions devant conduire à une inflexion des textes de lois, voire une refonte de ceux-ci apporteront clarification, simplicité, synonyme d'efficacité, et de véritables réponses qui ne répondent pas exclusivement aux observations technocratiques de Bruxelles, au souci de ne pas déplaire à tel ou tel groupe d'acteurs économiques, mais fondamentalement à une stratégie de développement durable, d'organisation et d'aménagement du territoire et enfin et surtout aux attentes des consommateurs, qui sont les moteurs de l'économie.

- 15 -

Catégorie de contributeurs : Non déterminé

Principaux thèmes abordés : Procédure et instruction, concurrence, développement durable, aménagement du territoire, composition des CDAC

Dans le cadre de la modernisation de l'équipement commercial, les propositions de réforme suivantes portent d'abord sur le fond, ensuite sur la forme avant de s'interroger sur le bien-fondé de la réglementation.

I - Sur le fond

La réglementation issue principalement des lois de 1973 et 1996 a vraiment besoin de simplification. Par exemple, il n'est pas judicieux de soumettre à autorisation la création de stations-service de carburants pour les seules sociétés de distribution alors que les sociétés pétrolières qui engrangent de super

bénéfiques et font très souvent obstacle à la concurrence sans tenir compte des intérêts du consommateur et plus généralement du citoyen, en sont dispensées.

Il est inutile de s'attarder sur la "régularisation" des stations service exploitées légalement tant la recommandation est ubuesque !

Afficher les principes de la liberté d'entreprendre et d'établissement, de la concurrence et du respect de l'environnement.

Supprimer toutes les dispositions qui vont à l'encontre de ces principes comme les seuils de surface de vente, les réutilisations, les réouvertures, les regroupements, les changements d'activités, les dérogations (garages, pharmacies...) ou les dispositions particulières pour certaines activités (hôtels, cinémas). De même, l'enquête publique exigée pour les projets de plus de 6.000 m² est inutile parce qu'elle n'apporte rien.

En résumé, tout projet devrait être soumis pour avis et autorisation sur la base des seuls principes de liberté d'entreprise, de respect des règles de concurrence (entente, position dominante...), de protection de l'environnement (eau, paysage...) et de l'urbanisme (PLU, architecture...) par les services compétents avec droit de veto dans les commissions chargées d'accepter ou de refuser les projets.

Une commission est nécessaire car une seule autorité - aussi compétente soit-elle - ne peut être experte sur tous les principes précités.

II - Sur la forme

Une commission composée de 7 membres statuerait sur les projets. Elle serait composée de 3 élus (un représentant de la mairie de la commune d'implantation, de la communauté de communes et du conseil général), 2 représentants de consommateurs et des 2 services compétents en la matière : la DDCCRF et la DDE. La présence de la DTEFP n'est pas du tout indispensable.

Sur les 7 membres, 3 (Urbanisme, Concurrence et Environnement c'est à dire Mairie, DDCCRF et DDE) établiraient un rapport qui devrait absolument, à peine de nullité, se conclure par un accord ou un refus de la demande, le refus d'un de ces 3 services constituant un veto à l'encontre du projet (dûment justifié et motivé sur les seuls critères pour lesquels les services sont saisis).

En effet, il n'est pas concevable qu'un projet se réalise si le demandeur ne respecte pas le PLU, les règles de concurrence et environnementales. Dans ce cas, les rapports remis au secrétariat de la commission sont adressés par le préfet au demandeur accompagnés de la notification du rejet de la demande.

En cas d'accord des 3 services compétents, l'autorisation serait adoptée par 4 voix favorables en séance de la commission. La commission n'aurait donc à se prononcer que sur les demandes qui respectent les principes de base.

La présidence serait toujours assurée par le Préfet ou le secrétaire général qui, comme aujourd'hui, veillerait à la régularité du débat et à l'objectivité des rapports et ne voterait pas.

Les Chambres de commerce et de Métiers, les syndicats professionnels et de salariés, l'Inspection du Travail et, éventuellement d'autres interlocuteurs ayant un intérêt (professionnel) dans le projet, seraient consultés pour avis sans leur présence dans les commissions.

Dans tous les cas, les décisions pourraient faire l'objet des recours habituels.

Il serait opportun de simplifier la présentation des demandes en supprimant les données relatives à la consommation des ménages, aux IDC et aux considérations phraséologiques et de la remplacer par un imprimé fourni par le secrétariat de la commission. Celui ci serait obligatoirement joint à la décision et au permis de construire ou déclaration de travaux.

III - Le bien-fondé de la réglementation

Compte tenu des autorisations accordées, des surenchères portant sur les terrains et les locaux commerciaux, et des difficultés rencontrées par les créateurs d'entreprise commerciale ou artisanale, il est indispensable de moderniser et de simplifier le développement commercial.

La législation actuelle est complexe, quasiment sans effet sur les véritables enjeux de l'aménagement du territoire et par ailleurs discriminatoires par rapport aux activités économiques industrielles, agricoles et de services qui sont encouragées, aidées, subventionnées tandis que le commerce dit de grande surface doit demander l'autorisation d'exploitation et une fois celle-ci obtenue, payer la taxe sur les surfaces de vente.

Dans ces conditions, pourquoi les entreprises commerciales - quelle que soit leur activité ou leur taille - ne seraient-elles pas soumises, comme les autres entreprises, au droit commun ?

Il ne faut pas perdre de vue que le commerce possède une grande capacité d'adaptation et il est vain de l'enfermer dans des réglementations tatillonnes ou des schémas.

- 16 -

Catégorie de contributeurs : Associations de consommateurs

Principaux thèmes abordés : Aménagement du territoire et diversité des commerces de proximité, procédure d'adoption des SDC

Nous souhaitons cependant apporter notre pierre à l'édifice en attirant votre attention sur deux points importants à intégrer dans cette réforme :

_ La prise en compte de l'impact de nouvelles implantations commerciales soumises à autorisation sur les petits commerces de proximité de cœur de ville est actuellement notoirement insuffisante.

Certains modes de commercialisation sont même en général exclus des recensements réalisés dans la description des zones de chalandise : il s'agit en particulier

o des marchés forains et de producteurs ;

o des ventes itinérantes - « camion » du boucher ou du boulanger par exemple ;

o des circuits courts de commercialisation comme la vente à la ferme ou les AMAP ;

alors que ces commerces jouent un rôle majeur de préservation du tissu social et économique et de maintien de populations dans les zones rurales notamment. Un mécanisme de « sur-pondération » permettrait de les mieux protéger.

_ La simple relation de « compatibilité » des implantations avec le SDC ou le SCOT nous semble source de contentieux nombreux : cette notion juridiquement « molle » laisse à l'appréciation des élus locaux -et des juges ! - la mesure de son application, contrairement bien sûr à celle de conformité.

La prise en compte de ces deux points dans la réforme permettra de garantir, nous en sommes convaincus, que des SDC et SCOT bien conçus participeront effectivement d'une vraie cohérence du développement commercial et de l'aménagement du territoire en préservant les structures de vente de très petite taille dans les zones périurbaines d'accès difficile -zones de montagne en particulier.

- 17 -

Catégorie de contributeurs : Chambres consulaires (CCI de l'arrondissement d'Avesnes et du Valenciennois)

Principaux thèmes abordés : Composition des CDAC, instances d'élaboration et contenu des SDC, TACA

Les membres des CCI de l'arrondissement d'Avesnes et du Valenciennois ont examiné le projet de réforme de l'urbanisme commercial proposé, en réponse aux exigences de la Commission européenne, par la Commission de Modernisation de l'Urbanisme Commercial présidée par M. Renaud DUTREIL, Ministre des PME, lors de sa réunion du 17 janvier 2007.

La Commission Européenne établit en effet dans une lettre du 5 juillet 2005 que certaines dispositions de la loi française ne sont pas compatibles avec l'article 43 du Traité sur l'Union Européenne relatif à la liberté d'établissement et à la libre prestation de services. Elle remet en cause notamment :

- 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 des Chambres de Commerce et d'Industrie et des Chambres de Métiers et de l'Artisanat au sein des Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC) qui délivrent les autorisations
- l'importance du nombre de renseignements devant être fournis par le demandeur, et en particulier l'exigence d'une étude d'impact «économique et concurrentielle ».

Les Membres Elus des CCI de l'arrondissement d'Avesnes et du Valenciennois, après avoir examiné le projet de réforme de la législation française actuelle envisagée par la Commission de Modernisation de l'Urbanisme Commercial et notamment :

- L'intégration complète de l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général,
 - La suppression de la double instruction et du double niveau de décision CDEC/CNEC au profit d'une seule instance, les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) pour les petits et moyens projets et les Commissions Nationales d'Aménagement Commercial (CNAC) qui se prononceraient en respectant le schéma de développement commercial,
- demandent que soit réaffirmé le rôle essentiel des Compagnies Consulaires en matière d'urbanisme commercial en maintenant la participation d'un membre élu de la CCI au vote délibératif dans les instances décisionnelles.

Ils rappellent et font valoir que :

- Les Compagnies Consulaires sont composées non seulement de Membres élus du commerce sous toutes ses formes, mais aussi de l'industrie et des services qui ont en commun le souci de défendre loyalement les intérêts généraux de toutes les entreprises et de leurs territoires.
- Les CCI représentent les intérêts d'un territoire intégrant un ensemble de communes et d'établissements publics de coopération intercommunale. Cette position supra-communale est la garantie de la pleine indépendance des CCI vis-à-vis des élus territoriaux et de leur totale objectivité et impartialité à l'égard des projets qui leur sont soumis pour avis, quel que soit le lieu d'implantation choisi.
- L'expérience et la continuité des missions des CCI en matière d'aménagement commercial, leur implication dans l'économie régionale, qui leur ont valu d'être associées à l'élaboration des schémas d'équipement commercial ainsi qu'aux travaux de l'Observatoire du Commerce leur permettent d'avoir une vision mesurée, pertinente et réaliste de l'impact des investissements projetés.

Par ailleurs, pour prévenir les risques de choix pénalisants guidés davantage par des intérêts politiques que par des intérêts économiques et d'aménagement du territoire, les élus des CCI de l'arrondissement d'Avesnes et du Valenciennois estiment indispensable que soit confié aux CCI un rôle actif dans l'élaboration et l'application des schémas de développement commercial, schémas qui doivent être définis à l'échelle d'un territoire cohérent d'agglomération ou de bassin de vie et non départemental ou régional afin de permettre un aménagement commercial harmonieux et équilibré prenant en compte le commerce des centres-villes.

Enfin, s'agissant de la Taxe d'Aide au Commerce et à l'Artisanat, les CCI de l'arrondissement d'Avesnes et du Valenciennois demandent à être étroitement associées à sa gestion et souhaitent qu'elle soit totalement affectée au Commerce, au niveau local.

Cette mission confiée aux CCI leur permettra de contribuer à réunir les conditions nécessaires à un aménagement commercial réussi sur l'ensemble du territoire, respectant l'équilibre entre les différentes formes de commerce.

- 18 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs

Principaux thèmes abordés : Instances d'élaboration des SDC, composition des CDAC, compétence des CDAC et de la CNAC, aménagement du territoire, TACA

Proposition A ; « La place des Managers ».

Les managers doivent pouvoir s'intégrer aux orientations des SDC, en les suscitant s'ils n'existent pas et en leur apportant, historique, diagnostic, orientations locales et des différents zonages. Ceci devrait leur permettre de prendre part directement aux décisions des CDAC et en existant par leur expertise et leurs propositions, de bénéficier de la TACA locale comme moyens financiers de leurs ambitions, notamment

en matière de solidarité entre les différentes zones de développement, zones de sauvegarde, périphérie et centre-ville.

Proposition B ; « Maintien de 2 commissions et représentation des commerçants »

Maintien de l'instruction des dossiers par 2 commissions, comme jusqu'à présent avec les CDEC et les CNEC, afin d'éviter que les personnes qui siègeraient en CDAC n'aient aucune connaissance du territoire concerné et de sa conjoncture. Et participation à celles-ci d'un représentant d'une structure telles que les Associations de Commerçants et Artisans , puisque les Chambres de Commerce ou de Métiers ne se positionnent pas toujours comme elles.

Proposition C ; « Le temps de l'urbanisme n'est pas le temps du Commerce »

Dynamiser le centre-ville suppose, aujourd'hui, une énergie et des compétences de plus en plus grandes. Mais aussi une réactivité et une flexibilité qui s'adaptent à l'évolution ultra rapide du consommateur, à la créativité des Enseignes et des Commerçants. Le commerce de nos centres-villes représente un enjeu économique mais aussi désormais social, culturel, sans doute représentatif aujourd'hui d'un choix de société. Si la planification, voire la construction et l'aménagement urbain s'inscrivent sur le long terme, qui peut constituer un cadre, avec un temps long des procédures, elle ne peut s'imposer au temps du commerce nécessairement rapide et court.

- 19 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Aménagement du territoire

La proposition, techniquement logique, de lier urbanisme et urbanisme commercial, risque d'entraîner de très lourds dysfonctionnements liés au manque de connaissance et de formation des élus.

Monsieur Dutreil, dont je me souviens avec sympathie et que je respecte beaucoup, il est important de le préciser afin de ne pas se méprendre sur le sens de mon intervention, ne s'est pas souvenu lors de la relecture du projet, des séances de conseil municipal à St Maurice de Beynost !!!

Or, si le développement commercial est quasi assuré dans les métropoles, son développement va principalement porter ces prochaines années sur les communes périurbaines et les bourgs. L'urbanisation de ces secteurs est souvent mal gérée, par des élus qui, malgré toute leur bonne volonté, ne peuvent déjà parvenir à établir des PLU qualitatifs.

Rajouter à ces documents réglementaires essentiels pour le devenir spatial des communes, la responsabilité du devenir économique, supposerait la mise en place d'un plan de formation des élus, des fonctionnaires territoriaux etc...

Les SDUC ne sont pas établis partout en France, les pressions des grands groupes alimentaires sont considérables, celles des petits commerçants- électeurs ne le sont pas moins. Comment un maire ou un adjoint à l'urbanisme, sans expérience dans ce domaine pourra-t-il s'assurer de la pérennité des zonages retenus ??

- 20 -

Catégorie de contributeurs : Non déterminé

Principaux thèmes abordés : Développement durable

Je pense que le monde du paysage devrait être intégré même dans les commissions d'élus car depuis 30 ans le manque de représentativité de professionnel du paysage conduit à des lotissements mal pensés pour la pérennité notamment des arbres. D'une bonne intention de sauvegarde les urbanistes conservent des espaces compliqués à entretenir ou des arbres mal situés par apport aux maisons. Ceci entraîne des coûts qui très vite (entre 8 et 10 ans) imposent des modifications et des abattages.

- 21 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Procédure, instruction (CDAC), qualité architecturale, recours contre l'avis des commissions, contenu et procédure d'adoption des SDC

Remarque préalable: l'Article 4 de la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 prévoyait que les décisions de la cdec devaient se référer aux travaux de l'ODEC et que cette instance collectait les informations nécessaires à l'élaboration des SDC.

L'article 5 de la loi indiquait par ailleurs, que le gouvernement devait présenter avant le 31 décembre 1997 un rapport sur la mise en place et le contenu des SDC.

Pour quelles raisons ce point de la réglementation n'a-t-il pas abouti, alors que le projet de réforme souhaite donner un caractère opposable aux S.D.C ?

L'intégration de la demande d'aménagement commercial dans la procédure de permis de construire :

- ⇒ Cumul du dépôt d'une demande recevable de permis de construire et d'une demande de cdac (augmentation du coût pour les petites entreprises qui pouvaient espacer dans le temps les dépenses de dossier de cdec et de permis de construire, en raison de la dissociation des procédures).
- ⇒ Les quatre critères énoncés dans la réforme étaient déjà contenus dans l'article premier de la loi du 27 décembre 1973 modifiée. La Direction Départementale de l'Equipement rendait un avis notamment sur l'aménagement du territoire, dont les élus ne tenaient pas forcément compte dans leur décision. Le fonctionnement de la future CDAC, composée à parts égales d'élus et de personnalités qualifiées devra éviter ces contradictions : l'analyse des dossiers sur des critères très interprétatifs sera délicate.
- ⇒ Les enseignes dont le modèle économique repose sur des investissements limités en termes d'architecture et de matériaux, risquent fort d'être pénalisées dans leur développement en regard des critères d'urbanisme, alors qu'elles peuvent par ailleurs, en raison de la pertinence de leur concept, répondre pleinement aux attentes des consommateurs préoccupés par le maintien du pouvoir d'achat.
- ⇒ La saisine de tribunal administratif en lieu et place de la CNEC, va entraîner un allongement des délais considérable en cas de refus du permis de construire motivé par un avis défavorable de la CDAC (plusieurs années) et une augmentation des coûts (nécessité de faire appel à des avocats spécialisés).
- ⇒ Par ailleurs, cela entraînerait une confusion dans les instances à l'encontre desquelles serait formé le recours: le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune, alors qu'il serait lui-même membre de la CDAC, ce qui aurait pour conséquence de ne pas délivrer de permis de construire suite à un avis défavorable de ladite commission, alors qu'il était lui-même favorable au projet.
- ⇒ Les Schémas d'Equipement Commerciaux en place sont très hétérogènes, certains d'entre eux préconisent l'absence d'évolution de pôles commerciaux, tant que la restructuration d'autres zones (centre-ville, friches commerciales...) n'est pas achevée, ces rédactions sont contraires au principe de liberté d'entreprendre.
- ⇒ Les SDC ne sont pas toujours compatibles avec les contraintes propres aux porteurs de projets (stratégie d'implantation, contraintes physiques et économiques de leur modèle...). L'élaboration des SDC opposables ne devraient pas reproduire des dispositions qui excluraient certaines enseignes.

- 22 -

Catégorie de contributeurs : Collectivités territoriales

Principaux thèmes abordés : Composition des CDAC, contenu des SDC

il ne faut absolument pas que les commissions locales chargées de statuer sur les projets soient composées de membres décidant seuls de l'avenir d'un territoire.

C'est clair qu'il faut donner une force juridique au SDC ce qui obligera les collectivités à réfléchir sur leur développement économique. Par contre, la réalité du terrain montre qu'en matière de développement c'est souvent l'opportunité qui est maître et non la volonté politique.

- 23 -

Catégorie de contributeurs : Professionnels du conseil

Principaux thèmes abordés : Compétence des CDAC, recours contre l'avis des commissions, contenu, instances d'élaboration et procédure d'adoption des SDC

En ma qualité d'avocate, en charge de la défense des intérêts de différentes enseignes dont les autorisations d'exploitation commerciale font l'objet de multiples recours, je me permets de vous adresser les quelques observations suivantes, dans le court délai de cette consultation.

1°) S'agissant du projet d'insérer la législation de l'urbanisme commercial dans celle de l'urbanisme général et, particulièrement, de la proposition tendant à la consultation obligatoire de la CDAC dans le cadre de l'instruction du permis de construire, on pourrait considérer que cette mesure est de nature à contribuer à la multiplication des recours.

En effet, il existe actuellement une distinction claire entre l'intérêt commercial permettant à un requérant d'agir à l'encontre des autorisations d'exploitation commerciale et l'intérêt urbanistique permettant de contester un permis de construire. Et, de ce fait, un commerçant n'est donc, en principe, pas recevable à contester le permis de construire accordé à son concurrent (CE 13 mars 1987, Société Albigeoise de spectacle, Rec CE 1987, p. 97).

Or, le projet de réforme semble prévoir à la fois une faculté d'exercer un recours devant un juge administratif à l'encontre de l'avis émis par la CDAC, et l'exercice d'un recours dirigé contre le permis de construire visant cet avis.

Il conviendrait donc de définir et d'encadrer très strictement le régime juridique des recours susceptibles d'être exercés à l'encontre de ces permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

Et ce d'autant que, dans le rapport Pelletier du mois de janvier 2005 portant « *proposition pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme* », le souhait avait été exprimé de limiter les recours abusifs et de simplifier les recours.

2°) S'agissant de la proposition tendant à renforcer la force juridique des Schémas de Développement Commercial, l'expérience montre la difficulté et les délais souvent longs d'élaboration de ces schémas.

Il semble donc que, si une valeur contraignante et normative devait être donnée à ces schémas, il conviendrait de prévoir clairement les conséquences attachées à l'absence d'élaboration ou de révision desdits schémas dans les délais prévus, afin que tout projet d'implantation commerciale ne soit pas gelé ou interdit en cas de retard d'élaboration.

Par ailleurs, compte tenu des éléments obligatoires qui pourraient être intégrés dans ces schémas, et notamment l'éventuelle détermination des parts de marchés susceptibles d'être détenues par une entreprise ou un groupe, la faculté de soumettre ces schémas au contrôle des juridictions administratives devrait être prévue. La procédure d'élaboration de ces schémas devrait, au surplus, prévoir une large consultation permettant d'y associer les enseignes.

- 24 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs (RENAULT)

Principaux thèmes abordés : Procédure, instruction (CDAC), procédure d'adoption des SDC, seuils

Nous avons noté qu'il ressortait des propositions que le principe d'indépendance entre les deux réglementations semble remis en cause... ainsi que le rôle et le champ d'application du permis de construire.

1) Impact sur le champ d'application du permis de construire :

Selon la proposition de réforme II-1, dès lors qu'il y a création, extension ou transfert de surface de vente, le projet serait soumis à permis de construire (proposition II-1).

Or, au regard du champ d'application du permis de construire, en l'absence de construction, le permis de construire n'est pas requis.

Exemple de projets soumis aujourd'hui à autorisation d'équipement commercial sans permis de construire :

- Aménagement d'une surface commerciale extérieure, sans construction
- Changement de secteur d'activité sans travaux (il n'y a pas dans ce cas changement de destination).

Cette extension du champ d'application du permis de construire semble contraire au principe de simplification souhaité par la réforme des autorisations de sols.

Il semblerait plutôt nécessaire de prévoir un cas particulier pour les projets d'aménagement de surfaces de vente non soumis à permis de construire.

2) Impact sur le délai d'instruction du permis de construire :

Les propositions de réforme prévoient un délai d'instruction du permis de construire de 2 mois + 3 mois en cas d'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

Or la réforme des autorisations de sol, issue de l'Ordonnance du 8 décembre 2005 et du Décret du 5 janvier 2007 prévoit un délai dérogatoire à l'instruction du permis de construire en cas d'autorisation d'équipement commercial (article R 423-30 du Code de l'Urbanisme). Le délai d'instruction sera porté, à partir du 1er octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme, à 7 mois.

La réforme de l'urbanisme commercial va-t-elle conduire à une nouvelle modification du Code de l'Urbanisme sur le délai d'instruction du permis ?

En revanche, nous notons que le principe de l'autorisation tacite en cas de non réponse de la CDAC à l'issu d'un délai de trois mois concourt à un allègement de la procédure !

3) Sécurité juridique du Plan Local d'Urbanisme :

Les propositions de réforme prévoient une procédure de révision des PLU non conformes aux Schémas de Développement Commercial, à l'initiative du Préfet.

Nous nous interrogeons sur la stabilité des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

4) Proposition de relever le seuil d'assujettissement à l'autorisation d'équipement commercial pour le commerce automobile :

Le projet prévoit des seuils applicables en fonction des Schéma de Développement Commercial : le seuil spécifique du commerce automobile existant sera-t-il toutefois maintenu ?

Nous attirons votre attention sur la question des seuils applicables pour les garages automobiles.

Le commerce automobile est spécifique, il ne répond pas aux mêmes règles économiques que le commerce "classique".

Une réglementation d'exception est d'ailleurs organisée par le droit européen pour la distribution automobile.

Les show-room sont adaptés à la taille du produit exposé (environ 30 m² par voiture), et sont en conséquence importants en terme de surface. De plus, les surfaces d'exposition extérieures sont également comptabilisées.

Cette spécificité est reconnue dans la loi ROYER, qui prévoit l'application de la réglementation à partir d'un seuil de 1000 m², si le commerce est lié à l'activité de réparation automobile. Cette spécificité ne semble pas a priori remise en cause dans les propositions de réforme. Cependant, dans la quasi totalité

des projets, ce seuil est dépassé. Et une procédure lourde d'obtention d'une autorisation d'équipement commercial doit être mise en œuvre.

Nous nous interrogeons sur la possibilité qui peut être offerte dans le cadre de la réforme en cours, compte tenu des éléments présentés, de relever le seuil d'assujettissement à l'autorisation d'équipement commercial au delà de 3000 m² de surface de vente si une activité de réparation est présente, ou 1000 m² pour le commerce automobile en cas d'absence d'activité de réparation.

- 25 -

Catégorie de contributeurs : Chambres consulaires (CCI du Puy-de-Dôme)

Principaux thèmes abordés : Contenu, instances d'élaboration et procédure d'adoption des SDC, composition et compétence des CDAC et de la CNAC, recours contre l'avis des commissions, développement durable, TACA

Au préalable, les CCI souhaitent faire part de leur approbation générale concernant les propositions de réforme issues de la Commission de Modernisation de l'Urbanisme Commercial. Elles soulignent le travail réalisé par l'ensemble des partenaires et par le Ministère qui ont su répondre aux exigences de la Commission Européenne en intégrant l'Urbanisme Commercial dans les principaux documents de l'Urbanisme, tout en permettant aux différents acteurs de pouvoir se concerter.

Les CCI sont particulièrement favorables :

- au maintien d'une législation spécifique à l'Urbanisme Commercial (CDAC),
- à la décision de conférer aux SDC un cadre d'intervention légale, auquel les documents d'urbanisme se réfèreraient.

D'un point de vue plus technique et opérationnel, elles souhaitent faire part des réflexions et des interrogations suivantes :

§ Le SDC devient le moteur de l'articulation des politiques en matière d'Urbanisme commercial :

- actuellement, il existe une grande disparité entre les différents SDC au niveau national (cette disparité est constatée en terme de pilotage, de périmètre et de contenu). Comment vont s'articuler ces différences et une charte non validée par l'ensemble des partenaires s'appliquerait-elle ?
- il est prévu que le Conseil Général approuve le SDC : sur quoi se basera-t-il pour coordonner les réflexions émanant des EPCI ? Ne faudrait-il pas envisager un lieu de concertation départemental, appelé « Comité permanent départemental », chargé de valider les schémas locaux et de proposer un observatoire qui serait alimenté par les informations du local.
- l'EPCI est un échelon cohérent avec la mise en place des documents d'urbanisme, mais d'un point de vue plus opérationnel, il semble plus approprié de favoriser les espaces de projets (que sont les Pays) qui sont plus propices au développement des initiatives. Les EPCI, autres que les Communautés urbaines et les Communautés d'Agglo, n'ont pas d'obligation quant au schéma. A quoi se réfère la CDAC quand il n'y a pas de Schéma ? Dans ce cas de figure, ne faudrait-il pas prévoir d'appliquer, en vertu d'un principe de subsidiarité, une politique départementale pour les secteurs non déterminés ?
- la révision des SDC est prévue tous les « 5 ans » : Nous proposons que ce soit un objectif de moyen terme avec une capacité d'ajustement à court terme. La proposition d'ajustement du SDC serait formulée par les CCI aux partenaires, et se fonderait sur la mise à jour annuelle du diagnostic du SDC et sur les données de l'observatoire départemental.
- Il est souhaitable que l'examen des projets de complexes cinématographiques continue de se faire suivant une formule similaire à celle des projets commerciaux
- Les projets concernant l'hôtellerie pourraient cependant sortir de la procédure d'examen des projets d'urbanisme commercial pour adopter une procédure d'examen plus appropriée.

§ Le rôle et l'intervention des CCI :

- Les CCI sont des établissements publics dont les élus ont la légitimité pour s'exprimer au titre de l'intérêt général. Ils sont soumis aux mêmes règles de conflits d'intérêt que les élus d'autres institutions. Leur vision économique des situations et leur sérénité à l'égard de la vie politique locale enrichit le débat et permet d'étayer les décisions d'aménagement du territoire. A ce titre leur participation au sein des CDAC est indispensable.
- Les CCI peuvent avoir un rôle moteur dans la construction et la révision des SDC : pesée des enjeux, mesure des phénomènes, observation...
- Elles sont fondées à animer le « Comité permanent départemental » lui-même composé des décideurs territoriaux.

§ Un critère d'esthétique, de qualité de l'urbanisme, et de développement durable :

- il semble essentiel pour ce critère de partir d'un cahier des charges précis pour éviter les appréciations subjectives. Il faut faire attention à ne pas créer des droits d'entrée qui pénaliseraient surtout les indépendants et qui risqueraient d'inciter à la concentration d'entreprises au détriment de la diversité du Commerce.

- il est important de veiller à l'indépendance de l'architecte qui sera désigné par le Préfet.

§ Un outil financier au service des SDC :

- la création d'un outil financier local est une bonne initiative,

- En attribuant tout ou partie du produit de la TACA, il ne faudrait pas créer des inégalités de traitement et encourager le surenchérissement aux projets : les territoires sous-équipés auront moins de moyens que les territoires plus équipés. Pour éviter cela ne pourrait-on pas envisager une gestion régionale des financements?

§ CNAC :

- il faudrait que la Commission nationale soit davantage contrainte à intégrer le niveau local avec une prise en compte effective des SDC concernés sur la zone de chalandise et une composition de la commission élargie au Président de l'EPCI d'implantation, le ou les Président(s) des Conseils Généraux concernés par les zones de chalandise, la CCI et la CMA de la zone d'implantation.

- Nous suggérons la mise en place d'une « CDAC interdépartementale » qui pourrait traiter les dossiers qui ne relèveraient pas de la CNAC en raison de leur taille, mais dont les effets sur plusieurs départements s'avèreraient très significatifs. Le caractère interdépartemental de telles CDAC serait traduit dans sa composition par la participation du ou des présidents de Conseil Généraux des départements concernés (ainsi qu'une instruction par les CCI correspondantes).

§ Harmoniser les délais

- dans un souci d'équité et de souplesse, pourrait-on proposer que la mise aux normes d'un opérateur puisse se faire dans un délai de 4 mois (même délai que pour l'instruction d'un dossier CDAC) ?

§ Les recours

- En cas d'autorisation - ou de refus - quelles seraient les voies de recours (qui peut recourir et comment) ?

- 26 -

Catégorie de contributeurs : Chambres consulaires (CCI Essonne)

Principaux thèmes abordés : Contenu, instances d'élaboration et procédure d'adoption des SDC, seuils, composition des CDAC

Compte tenu de l'enjeu pour les entreprises du secteur du commerce et pour le dynamisme des centres-villes, la CCI Essonne souhaite réagir aux conclusions de ce groupe. L'activité commerciale participe au maintien d'un lien social, elle est un élément structurant de nos cœurs de villes. Le document mis en ligne sur le site du ministère soulève des interrogations et comporte des éléments qui méritent des précisions.

1. Concernant la création et la composition des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC)

Il est absolument essentiel de maintenir un système d'autorisation et de contrôle des projets commerciaux au-delà d'un certain seuil de surface de vente, ce seuil pouvant varier selon la densité de population. Il semble difficile, comme le suggère le rapport, de laisser à des élus locaux le pouvoir de fixer les seuils d'assujettissement à une autorisation. Ces seuils doivent être arrêtés dans le cadre du Schéma Départemental.

Le projet de réforme exclut les CCI des CDAC, et limite leur rôle à la simple proposition d'une personnalité qualifiée dans le domaine du commerce. Les CCI, établissement public, représentent les intérêts de toutes les entreprises. A ce titre, elles doivent garder une voix délibérative au sein des CDAC. En effet, elles connaissent parfaitement les territoires, réalisent régulièrement des études, alimentent les ODEC, suivent les évolutions du tissu commercial depuis de nombreuses années, aident les collectivités dans le cadre de leur projet de restructuration de leur centre-ville (FISAC), soutiennent les Associations de commerçants dans le cadre de leur programme de dynamisation et de promotion de l'activité commerciale, émettent des avis argumentés et objectifs en matière d'urbanisme (PLU, SCOT). Tous ces

travaux, ces outils, l'ensemble de ces expertises sont aujourd'hui très largement reconnus dans l'élaboration et le suivi des Observatoires Départementaux d'Equipement Commercial.

La CCI Essonne insiste par ailleurs sur le statut de droit public des CCI qui doit leur permettre d'avoir une voix délibérative dans les CDAC. En effet, les CCI sont des établissements publics administratifs remplissant, de par la loi, une mission d'intérêt général de représentation auprès des pouvoirs publics des intérêts des entreprises ressortissantes de leur circonscription.

Le périmètre départemental doit rester le principe. Toutefois, pour les projets importants (> 10 000 m²), l'autorisation doit être délivrée dans le cadre d'une commission régionale en lieu et place de la CNAC.

2. Concernant les Schémas de Développement Commercial (SDC)

Il est totalement nécessaire, comme le prévoit le projet de réforme, de rendre opposables les SDC. Les CCI se sont très fortement mobilisées et impliquées dans l'élaboration des SDC. Aujourd'hui, force est de constater, qu'en raison de leur faible assise juridique, leur utilité et leur impact sur les décisions des CDEC sont très limités.

Au niveau de l'élaboration et de l'adoption des SDC, le rapport envisage que le SDC soit élaboré au niveau intercommunal. Nous souhaitons que le SDC reste départemental. L'échelon départemental donne une vision d'ensemble des équipements commerciaux plus cohérente. Il faut éviter une juxtaposition des SDC intercommunaux sans lien, sans rapport et sans cohérence les uns avec les autres. Il semble plus logique de décliner le Schéma Départemental au niveau des intercommunalités plutôt que l'inverse. Ceci n'exclut pas que les intercommunalités doivent à partir du Schéma Départemental élaborer leur propre SDC compatible avec le Schéma Départemental.

Dans ce cadre, le Schéma Départemental doit être élaboré par l'ODAC avec les services de l'Etat, comme c'est le cas aujourd'hui avec les ODEC, en élargissant la composition des ODAC aux intercommunalités. Les CCI doivent être co-maîtres d'œuvre dans l'élaboration des SDC, leur expertise est unanimement reconnue. Le Schéma Départemental serait adopté à la majorité absolue des membres composant l'ODAC.

- 27 -

Catégorie de contributeurs : Associations de consommateurs

Principaux thèmes abordés : Aménagement du territoire et diversité des commerces de proximité, concurrence, contenu des SDC, dynamisation du commerce de proximité, composition des CDAC

Au vu des développements anarchiques des ZAC en périphérie des villes depuis 30 ans, il est effectivement plus que temps de prendre des mesures comme celles qui sont proposées par la commission de modernisation de l'urbanisme commercial. Toutefois il doit y avoir au préalable une maîtrise foncière commerciale qui puisse permettre une recherche d'équilibre économique entre les centres villes qui souffrent de plus en plus et l'activité commerciale périphérique. Ceci dans l'intérêt du consommateur qui recherche entre autres une complémentarité des différentes formes de distribution.

Il est vraiment plus que temps de stopper l'extension des villes par des implantations commerciales irréflechies. Projets qui sont souvent portés par des groupes à fonds de pensions étrangers. Il faudra également veiller à ce que le SDC soit logique avec le SCOT.

Les schémas devront définir les zones gelées commercialement et déterminer les zones constructibles commercialement avec respect de critères dans les aménagements paysagers, architecturaux, urbains, ainsi que dans le domaine du développement durable, gestion des déchets, utilisation des énergies nouvelles.

Une taxe compensatoire ou une création d'un petit commerce au centre ville devrait être également demandée aux porteurs de projets pour aider au maintien d'activités commerciales en centre ville (participation au FISAC) et ce afin de maintenir un certain équilibre économique entre centre ville et périphérie ou commerces ruraux de petites villes et pôles commerciaux ruraux.

Il devrait également être demandé à tout porteur de projet alimentaire de s'engager sur un pourcentage d'achats de produits chez les producteurs locaux.

La CDAC, mise en place sous la tutelle du Préfet, ne devrait pas statuer sur un projet commercial global proposé par un promoteur, mais statuer uniquement sur chaque entité commerciale qui désire s'implanter dans le projet proposé par le promoteur. Le contrôle serait ainsi plus rigoureux et éviterait toute dérive. La CDAC devrait également veiller à ce que le seuil maximal de 30% de part de marché ne soit pas dépassé sur le secteur (1) économique. Sinon ce serait à plus ou moins long terme la mort d'acteurs de ce secteur économique.

Enfin il nous paraît indispensable qu'un représentant des consommateurs siège à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Mais l'on tient à ce que celui-ci soit désigné collégalement par l'ensemble des associations de consommateurs du département concerné, puis proposé au Préfet.

Les propositions contenues dans le projet de modernisation de l'urbanisme commercial comportent de bonnes choses sur lesquelles il nous faut sans doute encore réfléchir pour que nous allions enfin vers une maîtrise commerciale raisonnée dans l'intérêt du consommateur et de l'économie nationale.

- 28 -

Catégorie de contributeurs : Citoyen

Principaux thèmes abordés : Aménagement du territoire

L'histoire de la ville a toujours été en relation étroite avec celle du commerce. Comme le rappelle Max Weber, « toute ville est un lieu de marché ». Toute ville s'est créée autour d'un lieu d'échange stratégique, d'un fleuve, d'un croisement de route... L'activité commerciale est essentielle au dynamisme d'une ville, et avait toujours contribué à son essor. Mais la tournure économique qui a été entreprise depuis les années 60, consistant à optimiser toujours plus les profits au détriment de nombreuses autres valeurs, a fait que cette nouvelle « organisation technique de la consommation » aurait conduit la ville « à se consommer elle-même » (Guy Debord). L'histoire récente de nos entrées de ville est fortement marquée par le développement économique de la grande distribution, des « temples de la consommation précipitée » comme les appelle Guy Debord.

Depuis les années 60, les décisions politiques qui ont été prises se sont converties sans retenue à la régulation économique de l'urbanisme commercial. L'État et les collectivités se sont désengagés progressivement des politiques d'aménagements urbain et territorial pour les déléguer au secteur privé. Ils ont alors conduit à réduire la question de la ville à un simple terrain spéculatif commandé par les lois du marché et de la rentabilité, faisant fi d'une quelconque considération éthique, sociale et durable. Ainsi, l'expansion urbaine a été très mal maîtrisée, menant à une accumulation de territoires urbains marqués par l'anonymat, l'enclavement, la sectorisation, les ruptures d'échelle entre lieux et réseaux, et par des logiques incohérentes de conception qui ont conduit à un urbanisme conflictuel. Aujourd'hui encore, malgré les différents textes législatifs votés durant ces dernières décennies, l'état n'a pas réussi à stopper ni à ralentir le développement massif de la grande distribution qui s'est fait au détriment des commerces de proximité. Comparativement à nos voisins européens, il apparaît que ce grand déséquilibre entre les différentes formes de commerce, au profit de la grande distribution, est une caractéristique commerciale spécifique à la France, et qu'il marque très fortement le paysage de nos entrées de villes, à l'image de celles d'Amérique du Nord.

Mais, dans une zone commerciale de ce type, comment peut s'exprimer la citoyenneté si le domaine public, théâtre de la culture urbaine, est inexistant ? Que reste-t-il de la ville au milieu de ces hangars, si ce n'est l'animation du trafic automobile et les fonds de commerces ? Quelle image spécifique et valorisante cette zone peut-elle donner aux visiteurs qui arrivent dans une ville par ce genre d'entrée stéréotypée, fruit des mêmes mécanismes économiques qui sévissent dans toutes nos villes ? À Nantes, un vaste projet de réaménagement de la voirie, dans la zone commerciale de la route de Vannes, est en cours de réalisation. Il doit permettre : de mieux équilibrer les différentes formes de déplacements urbains (notamment par l'arrivée du tramway, de trottoirs piétonniers (enfin !), de pistes cyclables, ...) ; de créer de nouveaux liens entre la zone commerciale et les quartiers résidentiels environnants ; et d'accroître la sécurité en améliorant l'accès aux commerces. Mais, si le projet n'est pas terminé dans son ensemble, et qu'il est donc encore difficile d'en évaluer les impacts, il reste néanmoins prévisible que ce réaménagement ne suffira pas à endiguer les problèmes de fond que sont la cohésion urbaine mise à mal par la sectorisation, l'absence d'offre commerciale de proximité, et le développement durable.

Car il n'est tout simplement pas possible de résoudre ce problème global par un simple lifting paysager. On sait que les centres commerciaux et les zones commerciales ont modifié profondément la notion de commerce de proximité. Et le problème est qu'ils sont accessibles uniquement en voiture, sont

spatialement éloignés des zones d'habitation, et privent ainsi de ces services une part non négligeable de ménages en France qui n'ont pas de voiture. De plus, la sectorisation amplifie : le recours à la voiture et la saturation des infrastructures autoroutières, qui deviennent de plus en plus coûteuses à développer ; l'étalement urbain, qui met gravement en danger la survie de nos campagnes ; et l'amenuisement de la cohésion urbaine en créant d'innombrables « no man's land » enclavés.

Fort de ces constats, et dans une lecture globale du sujet, il apparaît donc que la question de fond n'est pas celle de la réforme de l'urbanisme commercial, mais plutôt celle de la réforme des règles d'urbanisme dans leur ensemble. Celui-ci doit dès aujourd'hui, et sur le long terme, prendre une forme beaucoup plus compacte, polycentrique et surtout multifonctionnelle ; une forme qui sera moins dépendante de l'automobile, et qui évitera d'exclure toute une partie de la population des banlieues lointaines, spatialement éloignées de nombreux services. Ces intentions peuvent paraître utopiques, mais, dans un contexte social et environnemental préoccupant de nos jours, ce sont pourtant des questions auxquelles la ville du XXI^{ème} siècle va obligatoirement devoir répondre.

Cette problématique de l'urbanisme commercial me concerne tout particulièrement, car étant étudiant en architecture, mon sujet de diplôme de fin d'études porte justement sur une restructuration urbaine et architecturale de la zone commerciale périphérique de la Route de Vannes, à Nantes. S'inspirant du principe des edge cities nordaméricaines, ce projet, intitulé « La route de Vannes : du ghetto commercial à la socialité urbaine », a pour but principal de métamorphoser cette entrée d'agglomération en un véritable morceau de ville dense, vivant, intégré au tissu urbain, et qui profite pleinement de l'opportunité de créer une centralité forte pour le bassin résidentiel de 30,000 habitants, jusqu'alors privé de toute identité valorisante et d'offre de proximité, si ce n'est un immense centre commercial conçu à l'échelle de l'agglomération.

Le projet est conçu de manière globale, prenant en compte en même temps le tracé des voies, la répartition des espaces publics et notamment ceux des espaces verts, la typologie du bâti et l'équilibre entre les fonctions urbaines. Les hangars « énergivores » et aveugles laissent place à des bâtiments plurifonctionnels et denses, reconstituant une cohérence typologique de l'urbanité. Ils mélangent dans leur ensemble des commerces de grande surface

actuellement présents (souvent de l'ameublement), des services et commerces de proximité, des logements, ... Ils doivent entretenir un dialogue privilégié avec la rue et l'espace public piétonnier, notamment par le biais de vitrines commerciales, jusqu'alors inexistantes ou inexploitable sur le site.

La voirie, à l'image du projet actuellement en cours, doit favoriser la multimodalité des transports, et notamment les déplacements en site propre. La route nationale doit enfin assumer son rôle de lien inter-quartiers, en multipliant les points de connexions avec le réseau secondaire, jusqu'alors totalement nié. Ensuite, afin d'éviter une dislocation du tissu urbain, les stationnements commerciaux et résidentiels seront souterrains, et pourront être directement connectés aux commerces ou halls d'immeubles, pour permettre un accès protégé de la clientèle, lors d'intempéries par exemple. La signalisation urbaine sera optimisée pour en améliorer la lecture, mieux diriger la clientèle vers les commerces, et accroître la sécurité.

Un tel projet ne peut être cohérent que si une politique volontariste des autorités publiques est mise en place, avec concertation entre tous les acteurs et les partenaires concernés pour que ce programme soit à la fois cohérent et puisse répondre aux attentes de tous. Je suis persuadé qu'une réglementation urbaine réformée ne sera pas mal accueillie, et ne nuira pas pour autant à l'activité économique : les pays européens qui ont adopté depuis longtemps une politique urbaine plus contraignante qu'en France n'ont pas à rougir de leurs performances économiques. De plus, les commerces sont mieux valorisés, mieux intégrés, et ont une activité beaucoup plus dynamique et concurrentielle ; ce qui satisfait au final, et les acteurs commerciaux, et la clientèle.

Pour conclure, ce projet de réforme ne peut, et ne doit pas, se limiter à la simple question de l'urbanisme commercial, mais être encore plus ambitieux pour remettre en cause le principe de sectorisation de plus en plus dénoncé. Je pense que les collectivités publiques doivent nécessairement reprendre leurs responsabilités et utiliser les pouvoirs dont elles disposent afin de refaire valoir l'intérêt général dans l'urbanisme. Sans vouloir adopter une attitude passéiste, il apparaît clairement que le patrimoine urbain qui suscite l'admiration de tous aujourd'hui a fait l'objet, à l'origine, d'un interventionnisme marqué des pouvoirs publics, permettant de créer des ensembles urbains remarquables de cohérence et de qualité architecturale. Mais aujourd'hui, en se focalisant uniquement sur la rénovation du patrimoine historique de centre-ville, et en délaissant l'extension urbaine et la construction de la ville d'aujourd'hui au secteur

privé, les collectivités territoriales ont pour l'instant manqué l'occasion d'écrire une histoire urbaine remarquable pour les générations de demain.

- 29 -

Catégorie de contributeurs : Chambres consulaires (CCI de Rochefort et de Saintonge)

Principaux thèmes abordés : Qualité de l'architecture, développement durable, composition et compétence des CDAC, contenu et instances d'élaboration des SDC, seuils, recours contre l'avis des commissions

Du point de vue de la réglementation :

La CCIRS approuve la proposition de Renaud Dutreil quant au maintien d'une législation qui aboutisse à une véritable simplification des procédures et un raccourcissement des délais sur la base de 4 critères :

- la concurrence
- l'aménagement du territoire
- la qualité de l'urbanisme
- la satisfaction des besoins des consommateurs

La qualité de vie et d'environnement étant devenue des éléments primordiaux, il apparaît nécessaire de demander aux porteurs de projets de renforcer l'aspect architectural des projets en étant beaucoup plus exigeant sur la qualité des matériaux, sur les espaces verts et les accès.

Elle approuve également la présence du conseiller général et de personnes dites « expertes » parmi les décideurs mais propose que le consommateur soit élu par les associations de consommateurs du département (avec obligation de consulter les associations de la ville concernée par le projet lorsqu'elles existent).

Le Schéma de Développement Commercial : Un outil stratégique pour la réflexion et les décisions

Les CCI, en tant que relais des préoccupations du commerce et connaissant les réalités économiques du terrain doivent pouvoir continuer à être reconnues et influentes en matière d'urbanisme commercial. Elles pourraient disposer de moyens pour mener des actions prépondérantes pour la mise en place des SDC qui deviendraient opposables (maîtrise d'œuvre par exemple).

Le SDC rendu obligatoire à l'échelle intercommunale (CDA, CDC, Pays) permettrait une réflexion cohérente liée à l'aménagement du territoire associant l'ensemble des acteurs locaux et prenant en compte les différents équilibres de la ville. Les SDC constitueraient la base d'un SDC départemental approuvé par le Conseil Général.

Aujourd'hui, les différents SDC sur la Charente-Maritime, approuvés par les élus et les consulaires constituent le volet commerce des SCOT sans être reconnus juridiquement. Demain, les critères de l'urbanisme commercial seraient intégrés dans ceux de l'urbanisme général avec une plus grande reconnaissance.

Les PLU déjà acceptés devraient pouvoir être modifiés.

Une compatibilité totale devrait être exigée entre tous les documents d'urbanisme : PLU, SDC, SCOT

Autres propositions :

Sur les surfaces à étudier :

- autoriser tout agrandissement de magasin de moins de 300 m² dans la limite du seuil de 300m² (sans passage en commission).
- autoriser tout agrandissement de magasin dans la limite de 10% de sa surface tous les 5 ans si cet agrandissement s'accompagne d'un vrai relookage architectural ou d'amélioration des accès (sans passage en commission).

Sur les secteurs d'activités :

- sortir les garages automobiles et vente de véhicules d'occasions du champ d'application de la Loi
- rendre obligatoire le passage en CDEC dès lors qu'il y a changement de catégorie
- rendre obligatoire le passage en CDEC dans le cas d'un changement d'activité dans la même catégorie si le changement est accompagné d'un couvremnt de surface de vente extérieure.

Sur les recours : limiter les recours au TA à des cas très précis. En cas de recours abusif, infliger une amende dissuasive au demandeur et interdire tout passage en CDEC d'une enseigne ayant fait un recours au TA jusqu'à la décision finale.

Catégorie de contributeurs : Collectivités territoriales (ville de Rouen)

Principaux thèmes abordés : Contenu des SDC

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit bien entendu demeurer le document de base en matière d'urbanisme. Toutefois, la Ville de Rouen estime important que la réforme de l'Urbanisme Commercial permette le renforcement du Schéma de Développement Commercial (SDC) qui, en l'état actuel et contrairement au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Plan de Déplacements Urbains (PDU), n'a pas un contenu défini par les textes. Qui plus est, il nous paraît indispensable que le SDC ait une force juridique et, par voie de conséquence, s'impose aux partenaires concernés. Ainsi, le SDC serait au commerce ce que le PLH est au logement et le PDU, aux déplacements urbains. Parallèlement, lors de l'élaboration des PLU, ces derniers devraient prendre en compte et être compatibles non seulement avec le SCOT, le PLH ou le PDU, mais aussi avec le SDC.

Catégorie de contributeurs : Associations de consommateurs

Principaux thèmes abordés : Compétence des CDAC et de la CNAC, procédure devant les CDAC, développement durable

Nous sommes par contre interpellés par le travail de la commission de modernisation de l'urbanisme commercial et nous avons pris connaissance de la synthèse de ses travaux et du projet de loi.

Nous avons également pris connaissance du communiqué de presse conjoint de la Société Française des Urbanistes, de l'Ordre des Architectes et de la Fédération Française du Paysage et en tant qu'association disposant d'une expérience de terrain, nous tenons à faire les remarques suivantes :

Ce manifeste qui soutient le projet de réforme indique que « tout l'arsenal juridique existe à ce jour pour que l'activité commerciale soit à part entière en cohérence avec l'ensemble des problématiques territoriales ».

Or il prétend plus loin qu'« il convient de simplifier l'arsenal réglementaire ».

Nous affirmons au contraire qu'il n'y a aucune nécessité de réformer la réglementation actuelle puisque qu'elle s'avère dans la pratique insuffisante.

Les « projets » n'« y gagneraient » pas « en cohérence » : l'exemple de Mougins prouve bel et bien que l'ensemble de ces dispositions réglementaires ne suffit pas à garantir qu'un projet réponde aux prescriptions et soit étudié avec la transparence et l'honnêteté requises et finalement soit élaboré dans le respect de l'intérêt collectif.

La « démocratie » n'« y gagnerait » pas « en lisibilité » : la suppression des Commissions Départementales d'Équipement Commercial au seul profit d'une Commission Nationale pour les projets de grande taille oblitérera l'expression des avis des instances locales plus à même de juger de la pertinence du projet à cette échelle. A ce niveau, elles ne seront en effet plus décisionnaires mais simplement consultées par les membres de la Commission Nationale qui se prononceront.

La « dynamique économique » n'« y gagnerait » pas « en rapidité » : les promoteurs intègrent dans la planification de leurs projets un délai supplémentaire nécessaire à l'épuisement des recours juridiques et, à moins qu'une éventuelle réforme ne les rende impossibles, ils continueront à intégrer ce facteur et nous en venons logiquement au point suivant.

La réglementation actuelle soumet l'implantation des projets commerciaux à 2 autorisations (autorisation d'exploitation et permis de construire). Là encore, la mise en place d'une autorisation unique limite les recours possibles et traduit une volonté d'accorder plus de facilités aux promoteurs et enseignants.

Le projet de réforme met l'accent sur l'aspect environnemental et la notion, très à la mode de nos jours, de développement durable.

Le fait qu'un projet commercial réponde à ces exigences nous semble évident. Les dispositions réglementaires imposent ou incitent fiscalement à élaborer, mettre en œuvre ou exploiter dans cette optique. Elles devraient être plus exigeantes cependant.

Cependant, l'intégration paysagère revendiquée ne peut en aucun cas suffire à la validation d'un projet commercial. En revanche, l'intégration dans le réseau de communications, l'élimination des déchets ou la maîtrise de la gestion des ressources (eau, énergie) sont des éléments plus déterminants qu'il convient effectivement de formaliser.

Par ailleurs, l'ensemble des grandes enseignes semble prendre en compte ces notions essentiellement sur le plan de la communication et à condition bien sûr de retombées financières positives. Pourtant, il est indéniable que l'activité de distribution à grande échelle telle qu'elle s'exerce actuellement et la consommation qui en découle sont à l'opposé de ces concepts.

La notion de développement durable s'appuie sur la prise en compte de trois paramètres : le coût environnemental, le coût économique mais aussi le coût social, ce que ne traduit pas le manifeste. Or la progression phénoménale (la prolifération devrait-on dire) des surfaces de vente de grande taille depuis des années a détruit et détruit encore le tissu économique et social à l'échelle locale comme à l'échelle nationale. Le Député M. Charié, Président de la Commission d'Enquête au sein de l'Assemblée Nationale portant sur l'impact des grandes surfaces commerciales n'a-t-elle pas conclu que pour un seul poste créé, cette structure en détruisait cinq ?

Il est également permis de s'interroger sur la nature des emplois créés, pour la plupart peu qualifiés, peu rémunérés, sans grande perspective d'évolution, faisant appel au temps partiel, au travail le dimanche et accentuant la précarité de l'emploi.

Il ne nous apparaît pas que le projet de loi puisse participer au développement de l'emploi et contribuer à l'amélioration des conditions de travail des salariés.

Nous remettons en cause le principe du critère d'appréciation représenté par la comparaison avec la densité commerciale moyenne nationale ou régionale visant « à promouvoir un aménagement équilibré du territoire ». Le fait d'autoriser une implantation sous prétexte qu'elle permet à une zone définie d'atteindre cette moyenne induit un effet pervers remarquable : elle autorise des implantations qui augmenteront ladite moyenne, ceci justifiant à son tour d'autres implantations et ainsi de suite.

Nous remettons également en cause le fait que la délivrance d'une autorisation ne soit plus subordonnée à la démonstration de l'existence d'une demande du marché.

Nous avons bien remarqué que les promoteurs des nouveaux projets commerciaux, quand ils ne sont pas justifiés par un réel besoin, tentent désormais de trouver un nouveau souffle par le biais de concepts novateurs. Ainsi nous découvrons des « Family Village », des ensembles associant grandes et moyennes surfaces, restaurants, agrémentés d'espaces paysagers et présentés comme de véritables « lieux de vie » parfaitement idylliques.

Outre que ces orientations ne correspondent pas à notre culture, ces concentrations de surfaces de vente quels que soient les concepts mis en œuvre, restent des lieux de consommation. Ils ne sauraient se substituer aux lieux de vie traditionnels que sont les quartiers, les places de village et centre villes sauf à les faire disparaître en laissant proliférer ces nouveaux centres commerciaux. Est-ce le choix de notre société et doit-il être imposé comme modèle ?

En conclusion, nous ne voyons pas dans cette tentative de réformer la réglementation en matière d'urbanisme commercial une simplification de la procédure mais bien la facilitation faite aux promoteurs et enseignes pour s'implanter et une façon de légitimer de nouveaux projets.

Plus grave, il revient à supprimer purement et simplement, pour les projets de grande taille, la possibilité d'un examen et d'une décision au niveau local et remet en cause la décentralisation. Rien ne justifie en effet que les collectivités territoriales, les habitants, les acteurs économiques locaux soient exclus du processus de décision alors qu'ils sont les premiers concernés.

Ceci est tout à fait inquiétant et en tout état de cause constitue un déni de démocratie et une régression.

Un « beau » projet (ce qui reste très subjectif) n'est pas nécessairement un « bon » projet.

- 32 -

Catégorie de contributeurs : Chambres consulaires (CCI de Meurthe-et-Moselle)

Principaux thèmes abordés : Concurrence, aménagement du territoire et diversité des commerces de proximité, développement durable, composition et compétence des CDAC, nature de l'avis de ces commissions, procédure devant les CDAC, compétence de la CNAC, seuils, contenu, instances d'élaboration et procédure d'adoption des SDC, TACA

1. Le commerce : une dimension à part entière de l'aménagement du territoire

A. Le constat

- ✓ Les déficiences et les incohérences nées d'un système dual faisant du commerce une préoccupation dérogatoire à l'urbanisme
- ✓ Une absence de vision stratégique à la bonne échelle spatiale
- ✓ Une gouvernance en défaut dans le dispositif actuel notamment à travers l'ODEC
- ✓ Une prise de conscience tardive des vrais enjeux du commerce
- ✓ L'insuffisance patente d'une véritable régulation foncière et immobilière en faveur du commerce
- ✓ L'absence de suivi sur les incidences du développement commercial actuel
- ✓ Une évolution de l'immobilier commercial : d'un marché atomisé d'enseignes à un marché concentré d'investisseurs sur des opérations importantes

B. Les objectifs de la réforme :

- ✓ Considérer le commerce comme une fonction forte de l'aménagement et du développement d'un territoire (économie résidentielle et facteur d'attractivité)
- ✓ Spatialiser et hiérarchiser les enjeux du commerce
- ✓ Réconcilier le temps court de l'économie et le temps long de l'urbanisme
- ✓ Une vision à moyen terme pour donner une lisibilité et faire des choix
- ✓ Créer une certaine stabilité de l'organisation du commerce
- ✓ Une gestion prévisionnelle de l'aménagement des équipements commerciaux
- ✓ Assumer totalement la logique d'intégration du commerce dans le droit commun de l'urbanisme
- ✓ Maintenir une instance délibérative locale sur l'autorisation préalable au permis de construire
- ✓ Poser des garde-fous pour contrôler et accompagner les évolutions nécessaires du commerce

C. Des principes

La CCI de Meurthe-et-Moselle souscrit au principe de critères rénovés. Elle propose aussi de veiller aux principes suivants pour étayer une décision de l'autorité consultative (CDAC); élaborer un SDC ou un document d'urbanisme.

✓ **Principe de concurrence**

Le commerce est une fonction économique qui s'exerce dans le cadre d'une concurrence libre, claire et loyale.

✓ **Principe de hiérarchie**

Refonder la vision du développement commercial sur la notion de maillage commercial et sur des hiérarchies urbaines.

Reconsidérer la notion de pôles de services en évaluant et en qualifiant leur niveau et la qualité de leur desserte commerciale.

✓ **Principe d'équilibre**

Corollaire du principe de hiérarchie, la recherche d'un développement durable, organisé et équilibré doit être décliné à différentes échelles spatiales (région, aires urbaines, villes, pôles périphériques, quartiers). Une coordination efficace des documents d'urbanisme traitant de la question commerciale s'impose.

✓ **Principe de cohérence :**

La transversalité des politiques publiques d'aménagement de l'espace suppose qu'une cohérence effective traverse les problématiques d'habitat, d'activité économique, de déplacements, d'environnement à toutes les échelles territoriales dans une logique de développement durable.

La compatibilité SCOT, PDU, PLH, SDC est concernée par des effets de seuil qui exonèrent de droit de nombreuses collectivités de décliner des orientations transversales incluant notamment le commerce (par exemple le PDU).

✓ **Principe d'équité**

Fondé en partie sur le principe de la hiérarchie, il suppose une offre et des conditions de desserte commerciale modernes, équitables, accessibles et pérennes économiquement à tous les consommateurs tant dans les quartiers des villes que dans les espaces ruraux.

✓ **Principe de concentration**

La nécessité d'un maillage commercial et la mixité des fonctions urbaines ne sont pas toujours compatibles. Mais, une logique d'identification de pôles commerciaux maîtrisés par des règles d'urbanisme renouvelées et plus précises (SCOT et PLU) éviterait les mitages commerciaux, source de désordres urbains notamment.

2. Remarques sur les propositions de réforme

Sur la fin de la dualité Urbanisme-Commerce

- ✓ La réinsertion de l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme constitue le fondement même de la réforme. La question commerciale doit être traitée au fond à travers les règles d'urbanisme et les documents relevant de la planification territoriale locale. Des dispositions législatives et réglementaires existent (SCOT-PLU) pour cerner le commerce mais leur interprétation et la jurisprudence limitent actuellement leur portée.

Il faut donc amender le code de l'urbanisme pour conférer à la question commerciale la place qui lui revient dans le système juridique actuel du droit des sols. C'est une nécessité absolue et prioritaire.

La maîtrise foncière est la clé de réussite du dispositif dans une logique d'aménagement harmonieux et de développement durable. La généralisation de la communautarisation des PLU est un atout non négligeable comme gage d'efficacité pour traiter du commerce à la bonne échelle et de manière homogène.

- ✓ Il importe aussi de séparer dans la catégorie « Commerce » décrite par les PLU le commerce de gros et le commerce de détail et/ou les services à caractère commercial. C'est un point important qui doit être abordé et une garantie d'effectivité du droit de l'urbanisme dans un paysage juridique rénové traitant de la question commerciale.

Sur les instances consultatives

- ✓ Le maintien d'une commission administrative ad hoc délivrant l'autorisation commerciale préalable dans le cadre d'une procédure de permis de construire est nécessaire. Elle permettra

de pondérer et d'encadrer collégalement le rôle des autorités chargées de délivrer les permis de construire pour des projets commerciaux. La composition de la CDAC paraît réaliste et équilibrée. Il conviendrait d'y maintenir la présence des services de l'Etat (Equipement et Concurrence). La CCI de Meurthe-et-Moselle souhaite que la CDAC exerce un contrôle de conformité d'un projet commercial avec SDC opposable, le SCOT et le PLU.

- ✓ Pour les projets de plus de 10 000m², la CDAC doit avoir pleine compétence (projets les plus déstructurants pour le tissu commercial et l'aménagement du territoire local). Il faut laisser le débat démocratique local s'appropriier ces décisions.
Dans un souci de cohérence territoriale dépassant le cadre départemental, la CNAC pourrait vérifier la compatibilité d'un projet de plus de 10 000m² avec les SDC des départements limitrophes.

Sur les conditions de la saisine

- ✓ Le seuil de déclenchement de la saisine de la CDAC doit être maintenu à 300m². L'uniformité s'impose sur le territoire national pour éviter une rupture d'égalité devant la loi et des distorsions manifestes de conditions d'accès au droit d'exploitation commerciale entre les territoires (effet d'aubaine).

Sur le champ d'application

- ✓ La CCI propose qu'aucune franchise de type géographique ne soit inscrite dans la loi (gare, ZAC urbaine notamment) sauf dans les zones ANRU où un dispositif provisoire, dérogoaire, avec une franchise plafonnée peut être maintenu.
- ✓ L'article 750-1 du code de commerce couvre l'ensemble des projets concernés mais des interrogations demeurent sur le champ d'application :
 - Les hôtels et les cinémas sont-ils encore concernés ?
 - La caducité du droit commercial après 2 ans d'inexploitation fait-elle encore partie du dispositif ? Que se passe-t-il par exemple lorsqu'un bâtiment commercial change d'usage ?
 - La notion d'ensemble commercial sera-t-elle toujours valable ?
- ✓ La CCI de Meurthe-et-Moselle propose de sortir l'activité automobile et motocycle des activités concernées par le projet de loi si les projets ne présentent pas de magasins d'accessoires liés. Dans la pratique, de nombreux biais ont été introduits et des dérives abusives ont souvent été constatées dans le recyclage commercial des garages et concession automobile.
- ✓ La CCI de Meurthe-et-Moselle souhaite discriminer plus précisément les conditions de changement d'activités actuellement trop permissives. Cinq catégories pourraient être distinguées au lieu des trois actuelles (alimentaire, automobile-aménagement de l'habitat et par défaut le reste des activités de détail et services à caractère commercial) :
 - Alimentaire
 - Equipement de la maison
 - Equipement de la personne
 - Culture-loisirs

Une franchise serait possible jusqu'à 1000m² (2000m² actuellement) sauf pour l'alimentaire (300m²).

Sur le Schéma de Développement Commercial (SDC)

Dans le dispositif actuel, les SDC souffrent d'insuffisances évidentes tant sur leurs conditions d'élaboration que sur leur contenu et leur application (par exemple absence des intercommunalités dans les ODEC). La logique voudrait qu'ils deviennent un document spécialisé s'insérant pleinement dans le corpus des normes juridiques en vigueur en matière d'urbanisme.

- ✓ **Trois conditions préalables** à leur effectivité et à leur efficacité sont à réunir :
 - Le SDC doit être obligatoire pour tous les EPCI disposant des compétences aménagement de l'espace et développement économique. Les conditions de l'élaboration du SDC seront-elles similaires à celles présidant à l'élaboration des SCOT (association des CCI à leur demande par exemple) ?
La CCI de Meurthe-et-Moselle souhaite que les CCI soient obligatoirement associées à l'élaboration et à la révision des SDC.
 - Le SDC est un document d'urbanisme opposable compatible avec le SCOT, le PDU et le PLH. Il doit s'imposer aux PLU.
 - Un outil de suivi et d'observation pérenne doit être mis en place dès la mise en chantier du SDC si la CDAC est chargée de veiller à l'application des SDC.

- ✓ La CCI de Meurthe-et-Moselle souscrit globalement aux orientations du projet de réforme au sujet des SDC y compris la déconcentration partielle de la TACA et des conditions de son affectation locale.

- ✓ La CCI attire l'attention sur les territoires qui ne sont pas couverts par un SCOT approuvé. Dans ce cas, une règle de constructibilité limitée (type RNU) doit s'imposer pour les nouveaux projets commerciaux (création ex-nihilo notamment).

- ✓ La CCI s'interroge sur un SDC départemental approuvé par le Conseil Général après avis des organismes consulaires. La CCI n'est pas hostile à cette proposition si ce SDC veille à l'articulation des SDC intercommunaux et à la consolidation d'un document à l'échelle départementale. Le défaut d'approbation départementale entraîne-t-il la suspension de l'application des SDC intercommunaux ?

- ✓ La CCI de Meurthe-et-Moselle propose qu'à l'instar du SCOT, la validité du SDC soit de 5 ans et qu'à défaut de révision, il devienne caduc. Sa caducité entraînerait une suspension des autorisations de la CDAC. Le SDC est doit être un document « vivant » et non sclérosé s'appuyant sur une expertise continue et pérenne.

- 33 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs

Principaux thèmes abordés : Seuils

En cherchant des informations sur les CDEC, j'ai vu votre site et parcouru les rapports et compte rendus de réunions.

Je n'ai vu aucune remarque concernant les implantations de magasins de moins de 300 m² qui sembleraient ne pas avoir besoin d'accord de la CDEC.

Or, depuis le 1er février, je ne peux obtenir le permis de construire car dans la ZAC dans laquelle nous avons décidé d'acheter un terrain, cette demande est obligatoire pour le premier m² de surface commerciale. J'ai répondu dans un premier temps par l'art L752-3 alinéa II du code du commerce qui renvoyait à l'article L311-1 du code de l'urbanisme que je ne pensais pas être soumise à ce type d'autorisation;

Rien n'est clair et nous sommes en passe d'annuler notre projet car en raison de ces autorisations administratives, nous n'allons pas pouvoir démarrer notre activité en septembre. Et nous ne pouvons pas la démarrer en hiver compte tenu d'animations extérieures.

Nous avons un magasin actuellement de 110 m² exclusivement consacré aux chiens et aux chats, avec comme prestation le toilettage et l'éducation canine. Mon mari exerce son activité d'éducation canine sur

un terrain de 800 m². Nous cherchions plus grand en ce qui concerne son activité qui s'est développé. Nous avons trouvé ce terrain en ZAC et compte tenu des tarifs pratiqués, nous envisagions de construire un magasin de 260 m², une salle de réunion pour effectuer des formations, un bureau pour accueillir un ostéopathe pour chiens, un local d'hydrothérapie pour chiens (nouvelle activité en France), et enfin un local de moins de 300 m² destiné à la location pour lequel nous n'avons pas encore de locataire.

Nous sommes des petits commerçants (CA 2006:536 882 HT) et nous nous sentons pénalisés par cette loi qui avait pour but de protéger les petits commerçants.

Le plus détestable dans cette histoire est qu'en septembre, j'avais appelé la chambre de commerce qui m'avait renvoyé vers la préfecture, qui m'avait renvoyé vers une personne du service des consommateurs. Celui ci m'avait tenu des propos si confus que je pensais ne pas devoir demander cette autorisation. Il est bien entendu que si j'avais eu des personnes compétentes et responsables à cette époque, j'aurais réalisé le dossier et j'aurais déjà mon permis de construire.

Je trouve que tout est fait pour décourager les chefs d'entreprises. A la date d'aujourd'hui, nous attendons une réponse de la préfecture quant à l'obligation de déposer un dossier à la CDEC. Auriez-vous une réponse précise par rapport à cela?

Remarques :

Les contributions des membres de la Commission de modernisation de l'urbanisme commercial sont présentées dans une rubrique spécifique du dossier mis en ligne.

Sauf lorsque les contributions émanent clairement d'organismes professionnels ou institutionnels, les contributions ci-dessous sont présentées sans faire mention de l'identité précise du contributeur, mais la catégorie à laquelle il appartient est indiquée.

En toute hypothèse, l'intégralité des contributions est reprise ci-dessus, les formules de politesse et les paragraphes introductifs non nécessaires à la compréhension étant enlevées pour faciliter la prise en compte des remarques et avis formulées dans le document de consultation. De même, certaines pièces jointes ou certains développements sont accessibles par renvoi en raison de leur volume.

Enfin, les publicités reçues et les contributions hors sujet ne figurent pas dans le document ci-dessus.

Après la période ouverte jusqu'au 7 mars 2007 pour les contributions en ligne sur les propositions de modernisation en matière d'urbanisme commercial, les contributions suivantes ont été reçues :

- 1 -

Catégorie de contributeurs : Commerçants et distributeurs (Groupe Casino, Jacques Ehrmann, Direction générale Immobilier et Développement)

Principaux thèmes abordés : Modernisation des équipements, recours contre l'avis des commissions, composition des CDAC et de la CNAC

Le groupe Casino a suivi avec attention les débats de la commission de réforme de l'urbanisme commercial que vous avez mise en place. Nous partageons les objectifs de modernisation et de progrès qualitatif dans la conception des commerces que vous avez fixés.

Ainsi, et à l'exception d'un bilan de la loi Raffarin qui nous paraît excessivement et donc inutilement négatif au regard de la réalité des faits (choix d'une année de référence historiquement basse, non prise en compte de l'inflation mécanique du nombre d'autorisations du fait de l'abaissement du seuil à 300 m², non prise en compte de l'impact des recours, des retards, ou des abandons de projets après leur acceptation ...), nous adhérons très largement aux orientations formulées à ce jour. L'aménagement du territoire, la qualité architecturale ou la protection de l'environnement sont en effet déjà au cœur de la politique de développement du groupe Casino.

Pour apporter une contribution supplémentaire au débat actuel et sans vouloir entrer dans le détail du schéma proposé, je voudrais mettre l'accent sur trois points :

- Les critiques qui sont formulées aujourd'hui sur l'urbanisme commercial, et notamment sur les friches commerciales ou les entrées de villes, portent sur un parc existant datant de vingt ou trente ans. Ce sont ces « boîtes » le long de nos routes qui aujourd'hui choquent le plus, à juste titre, nos concitoyens. A l'inverse, les constructions les plus récentes, et a fortiori les projets en cours de développement, font l'objet d'efforts importants de conception et de réalisation. Or, l'essentiel des propositions qui sont aujourd'hui formulées portent sur l'avenir et non sur l'existant, sur le « flux » et non sur le « stock ». Pour réconcilier commerce et urbanisme, magasins et architecture, il convient d'inciter les propriétaires à rénover, voire restructurer, leur parc actuel. Seule une action déterminée dans cette direction, qui trouverait une traduction concrète dans le projet de réforme, permettra de rendre visible sur les sites par toute cette volonté d'amélioration. Ce qu'il faut, c'est une véritable « loi Malraux » pour l'urbanisme commercial.
- Rendre l'urbanisme commercial plus intelligent, c'est aussi le faire sortir d'un système où le recours devient un moyen systématique de pression, voire pire, sur les entreprises. Recours de concurrents, recours de commerçants, recours d'individus, recours d'associations plus ou moins réelles, tous les projets doivent aujourd'hui faire face à ce problème. En dépit de difficultés juridiques connues mais surmontables, restreindre la qualité pour agir du requérant ou faire peser sur le requérant abusif un véritable risque de sanction apparaît nécessaire pour assainir cette situation aujourd'hui encouragée par la loi et échappant à tout contrôle.
- Enfin, une nouvelle loi en matière d'urbanisme commercial devra mettre en place un système clair et précis, ne prêtant pas le flanc aux interprétations et donc au risque de contentieux. Ainsi, la composition des commissions, départementales ou nationale, se doit d'être tout à fait conforme aux dispositions du droit européen sous peine de fragiliser grandement les décisions prises et d'ouvrir la voie à de nouvelles formes de recours à l'échelon européen. De la même façon, les critères qui serviront de base aux décisions des commissions départementales doivent être précisément définis pour éviter une trop forte instabilité, et le risque de l'arbitraire.

- 2 -

Catégorie de contributeurs : Collectivités territoriales (Syndicat mixte pour l'élaboration et le suivi du schéma directeur de la région grenobloise)

Principaux thèmes abordés : Aménagement du territoire, contenu et procédure d'adoption des SDC, développement durable, nature de l'avis des CDAC, procédure et instruction devant les CDAC

1 / LE PROJET DE REFORME :

La Commission dont vous assurez la présidence milite pour l'« *intégration complète de l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général* » et propose, à cette fin, les réformes suivantes :

→ en matière d'orientation des politiques locales du commerce :

- **Renforcer le contenu et la portée juridique du Schéma de Développement Commercial (SDC) : « le SDC serait au commerce ce que le PLH est au logement ou le PDU aux déplacements ».**

Le SDC serait « *obligatoire dans l'ensemble des Communautés d'agglomération et des Communautés urbaines et pourrait être élaboré par les Communautés de communes et les Syndicats de pays qui en feraient la demande* ».

Un « *SDC départemental* » serait également défini.

Le SDC énoncerait, notamment, les orientations « *susceptibles de guider les politiques d'autorisation d'urbanisme commercial* » dans quatre domaines « *placés sur un pied d'égalité* » : 1/ la concurrence ; 2/ l'aménagement du territoire ; 3/ la préservation de l'environnement & la qualité de l'urbanisme ; 4/ la satisfaction des besoins des consommateurs.

Il serait décliné par les communes dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), qui devraient s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SDC.

→ en matière d'instruction des demandes de création et d'évolution des commerces :

- **Supprimer les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC) et Commissions Nationales d'Équipement Commercial (CNEC).**
- **Consulter, préalablement à la délivrance du permis de construire, une Commission Départementale – ou Nationale (selon l'importance du projet) – d'Aménagement Commercial chargée de veiller à l'application du S.D.C.**

Cette CDAC serait composée, notamment, de quatre élus : les Maires de la commune d'implantation et de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, le Président de l'EPCI et le Président du Conseil Général.

Ces perspectives appellent, de mon point de vue, les observations suivantes :

2 / OBSERVATIONS SUR LE PROJET :

◆ L'intention d'« *intégrer l'urbanisme commercial dans le champ de l'urbanisme général* » constitue une orientation particulièrement positive :

Le commerce est un élément, parmi tous les autres, qui participe à l'organisation et au fonctionnement des territoires.

Il ne peut être traité de manière isolée, et sans la définition préalable d'une vision globale des bassins de vie concernés :

Il doit être re-situé en lien avec les autres politiques publiques (*habitat, économie, déplacements, environnement, etc.*) pour intégrer une stratégie d'aménagement et de développement au service des territoires.

◆ Les premières propositions de réformes ne semblent pas encore en mesure d'honorer cette intention partagée ni de corriger des tendances allant trop souvent à l'encontre des intérêts des consommateurs et de nos bassins de vie :

▶ La définition, la coordination et la mise en œuvre des politiques du commerce sont envisagées dans le cadre de documents et d'instances :

- **très proches des actuels SDC, CDEC et CNEC**, qui n'ont pu s'opposer à des dynamiques commerciales parfois contraires à l'esprit de la loi et à l'intérêt général.
- **à dominante sectorielle** : par nature, SDC, CDAC et CNAC pourraient survaloriser la dimension commerciale, au détriment d'une approche réellement transversale, replaçant la question du commerce en étroite relation avec les autres composantes de l'urbanisme (*habitat, déplacements, etc.*).
- **dont les échelles d'analyse et d'action (département, EPCI, commune) ne correspondraient que trop rarement à l'échelle d'un bassin de vie (= aire urbaine élargie)**, où la mise en cohérence des politiques publiques s'impose pourtant.

▶ D'une manière plus générale, ce dispositif ne peut apparaître à même de soutenir, activement, nos territoires, confrontés à de profonds déséquilibres, mis en lumière par votre Commission :

↘ à l'échelle des bassins de vie (= aires urbaines élargies) :

- Les emplois, services et **commerces se développent essentiellement au centre des bassins**

de vie, en frange des agglomérations (zones d'activités périphériques, « entrées de ville »), pour des questions d'accessibilité, de visibilité et de disponibilités foncières.

- A l'inverse, **les secteurs périurbains voient leur population croître beaucoup plus vite que leur appareil commercial** et, plus généralement, que leur économie (*emplois, services...*) : ils peinent à dépasser leur condition de « *territoires dortoirs* », en étroite dépendance des agglomérations.

↘ **à l'échelle des sous bassins de vie et des communes :**

- Les centres-villes, centres bourgs et quartiers ne représentent déjà plus que 15 à 30% du chiffre d'affaires du commerce.
- L'offre commerciale se redéploie en périphérie des pôles urbains, aux abords des infrastructures de transports (*voies rapides, déviations, etc.*), au détriment des logiques de proximité.

Ces déséquilibres ne cessent de s'accroître et induisent des déplacements – **généralement automobiles** – toujours plus importants et dont les dysfonctionnements (*congestion, pollution...*) ne sauraient être régulés par le seul renforcement des infrastructures de transports.

Ces difficultés s'amplifient dans un contexte marqué par **un renchérissement du coût de la mobilité** et par **un vieillissement de la population** : deux phénomènes qui militent pour une organisation plus équilibrée des bassins de vie et favorable aux pratiques de proximité.

Il nous faut donc conduire des politiques publiques coordonnées (*habitat, déplacements, économie, commerces, équipements, etc.*) et volontaires, à la bonne échelle (*grand bassin de vie*).

3 / PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS :

Au regard de ces différents éléments, et sur le fondement de l'expérience menée dans la région grenobloise (*cf. document joint*), je vous propose les pistes de réflexion suivantes :

- ◆ **Clarifier la portée des avis (*simples ou conformes ?*) émis par les instances chargées d'instruire les projets commerciaux en amont de la délivrance du permis de construire**

En raison de l'importance des enjeux soulevés, un permis de construire ne devrait pouvoir être délivré par le maire ou l'autorité compétente sans les accords préalables des instances chargées de veiller, d'une part, à l'organisation équilibrée des bassins de vie et, d'autre part, au respect de la concurrence :

Une portée substantielle (*avis conformes*) devrait être attribuée aux avis de ces instances.

- ◆ **Pour les bassins de vie dotés d'un SCOT : faire du SCOT l'outil privilégié pour définir et mettre en œuvre la politique locale du commerce**

Le seul document chargé par la loi d'encadrer et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques touchant à l'urbanisme est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

Le SCOT, lorsqu'il existe, doit donc être l'outil privilégié pour définir et mettre en œuvre une politique du commerce réellement cohérente avec les autres politiques territoriales (*à condition, bien entendu, que le SCOT soit établi à l'échelle pertinente du grand bassin de vie*).

- ↘ **Renforcer le volet commercial du SCOT :**

Dans un souci d'efficacité et de sécurité juridique, le SCOT ne devrait pas seulement énoncer des orientations générales mais les décliner, avec suffisamment de précision, selon les pratiques d'achat, les types de commerces et de localisations (*cf. document joint, pp. 14 et suivantes*) :

Le SCOT doit permettre de juger de la pertinence des projets commerciaux qui seront présentés.

➤ **En amont de la délivrance du permis de construire, instruire les projets commerciaux à l'échelle du SCOT :**

Pour les bassins de vie dotés d'un SCOT, l'instruction des projets commerciaux pourrait être confiée à l'établissement public porteur du SCOT (*chargé d'évaluer la compatibilité du projet et sa contribution à l'organisation équilibrée des territoires*), qui se substituerait aux CDAC et CNAC.

Parallèlement, la DGCCRF serait chargée de vérifier la cohérence du projet avec les critères de concurrence (*un domaine actuellement non couvert par le SCOT*).

Le permis de construire ne pourrait être délivré par le maire ou l'autorité compétente sans les accords préalables de l'établissement public porteur du SCOT et de la DGCCRF.

En l'absence d'un tel dispositif, un représentant de l'établissement public porteur du SCOT devrait siéger au sein des CDAC et CNAC dès lors qu'il s'agit d'instruire un projet intéressant – directement ou non – son bassin de vie.

◆ **Inscrire, dans le Code de l'urbanisme que "les SDC et les décisions des CDAC et CNAC doivent être compatibles avec les SCOT et les Schémas de secteur"**

La Commission propose d'inscrire les futurs SDC dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

Il apparaît essentiel que les décisions des CDAC & CNEC observent également – *et à l'image des autorisations délivrées par les actuelles CDEC & CNEC* – un principe de compatibilité avec le SCOT et les Schémas de secteur.

ooo

Voilà les propositions que nous souhaitons soumettre à la Commission de modernisation de l'urbanisme commercial.

Cette Commission a clairement évalué l'impact négatif d'une absence de régulation en matière d'implantation commerciale. En conséquence, afin de sécuriser les investisseurs et de maintenir une dynamique commerciale cohérente avec nos objectifs d'aménagement du territoire, il convient de trouver les voies d'une réforme qui garantisse une réelle évolution au service de nos territoires.