

ENJEU DE L'URBANISME COMMERCIAL DANS LE SCOT

Source : Fédération nationale des SCoTs - www.fedescot.org

Principales mesures concernant l'outil SCoT de la proposition de Loi relative à l'urbanisme commercial

Le SCoT outil d'organisation du commerce

C'est au SCoT qu'il appartiendra de préciser les orientations relatives à l'équipement commercial ainsi qu'aux localisations préférentielles des commerces.

Ces orientations devront répondre aux objectifs de l'aménagement durable des territoires comme par exemple la revitalisation des centres-villes, la diversité commerciale, la préservation des commerces de détail et de proximité, la limitation des déplacements individuels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles en milieu rural, en somme les conditions déterminées au L121-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ce but, la proposition de la Loi prévoit que les orientations en matière d'urbanisme commercial du SCoT seront comprises, au sein du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO), dans un document dit « d'Aménagement Commercial » : le DAC. Le DAC précisera donc les orientations relatives aux commerces et devra en conséquence délimiter deux types de zones :

- Des zones de centre-ville, centralités urbaines ou centres de quartiers où seul le PLU réglementera l'urbanisme commercial.
- En dehors des centres villes, des zones où peuvent être autorisées, sous certaines conditions, les implantations commerciales d'une SHON supérieure à 1 000m². Le DAC pourra notamment fixer à l'intérieur de ces zones des seuils différents selon la typologie suivante : commerces de détail, ensembles commerciaux continus ou discontinus, commerces de gros.

Les PLU communaux ou intercommunaux devront être compatibles avec le DAC selon le droit commun de l'urbanisme (délai de 3 ans). En l'absence de PLU ou jusqu'à la mise en compatibilité du PLU avec le DAC, les décisions prises sur les permis de construire ou d'aménager portant sur un commerce, dont la surface est supérieure aux seuils fixés par le DAC, devront être compatibles avec le SCoT.

En l'absence de SCoT intégrant l'urbanisme commercial, LE ROLE DE LA COMMISSION REGIONALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (CRAC)

En l'absence de mesures sur l'urbanisme commercial, la proposition de Loi prévoit :

- Que les permis de construire portant sur un équipement commercial d'une surface supérieure à 1 000m² de SHON ne pourront être délivrés qu'après accord de la CRAC ;
- Pour les communes de moins de 20 000 habitants, la faculté de saisir la CRAC pour tout permis de construire portant sur une surface > 300m² SHON.

Il convient de noter que la CRAC ne joue un rôle que tant que les collectivités territoriales ne seront pas dotées d'un document de planification (SCoT, PLU communautaire ou DAC intercommunal).

Le législateur prévoit un aménagement de 3 ans à compter de la promulgation de la Loi pour la réalisation d'un tel document.

Si à l'issue de ce délai aucun de ces documents n'a été mis en place, les permis de construire portant sur une surface de plus de 300m² SHON ne pourront être délivrés qu'après l'accord de la CRAC.

Il en sera de même lorsqu'un SCoT ou un PLU intercommunal a été approuvé antérieurement à la Loi. Dans ce cas, la CRAC jouera un rôle transitoire sur une période de 2 ans. En effet, le législateur prévoit que les documents approuvés avant la Loi, doivent être complétés dans un délai de 2 ans. Ainsi, il est créé l'obligation pour les SCoT de réaliser un DAC dans les 2 ans et pour les PLU d'intégrer les nouvelles dispositions précitées dans les orientations d'aménagement et le règlement dans le même délai.

A l'origine, les lois :

Depuis 30 ans, les lois ROYER, GALLAND, RAFFARIN n'ont pas réussi à apporter une solution durable au développement des commerces. L'absence de règles d'urbanisme aptes à encadrer l'activité commerciale à l'échelle de bassins de vie a contribué à la déstructuration de l'appareil commercial et à l'aggravation de certains déséquilibres territoriaux (augmentation des déplacements, impacts paysagers, consommation foncière...). La Loi de modernisation de l'économie promulguée en août 2008 a engagé une première étape dans la mise en place de nouvelles règles en matière d'urbanisme commercial. La nécessité d'un second acte à cette réforme s'est cependant rapidement faite jour face aux difficultés et « failles » rencontrées dans sa mise en oeuvre au niveau local.

La loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite grenelle II) a ainsi complété l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, par l'objectif de répartition des commerces et des services, dans un principe de diversité des fonctions urbaines. Encore en débat, la proposition de Loi sur l'urbanisme commercial encore en débat intègrerait l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme. Elle placerait ainsi la responsabilité des élus locaux au centre des préoccupations en matière de développement commercial.