

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2011

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - (n° 3632)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 296 Rect.

présenté par
Mme Le Loch, M. Gaubert, M. Brottes, Mme Got, Mme Erhel,
M. Grellier, Mme Massat, M. Le Bouillonnet, M. Peiro, M. Marsac, M. Jung, M. Boissarie
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant :

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le livre V est complété par un titre VI ainsi rédigé :

« Titre VI

« De l'urbanisme commercial

« Chapitre I

« Les documents d'aménagement commercial

« *Art. L. 561-1.* – I. – Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale comprend un document d'aménagement commercial qui, pour l'ensemble du territoire couvert par le schéma, précise les orientations relatives à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire en matière de revitalisation des centres-villes, de diversité commerciale, de maintien du commerce de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

« II. – Le document d'aménagement commercial délimite les secteurs mentionnés aux 1° et 2°. Dans les parties du territoire du schéma de cohérence territoriale couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, il peut les localiser. Ce plan ou le document d'urbanisme en tenant lieu doit alors être modifié dans un délai de dix-huit mois pour préciser leur délimitation. Les secteurs ainsi délimités ou localisés sont :

« 1° Les centralités urbaines. Celles-ci peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines. Elles comprennent, en particulier, des logements, des commerces, des équipements publics et collectifs. Dans les centralités urbaines, le document d'aménagement commercial ne peut pas poser de conditions relatives aux autorisations d'implantations commerciales ;

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

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

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

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

« – la diversité des fonctions urbaines, la densité minimale de construction, l'existence de transports collectifs, le respect de normes environnementales, l'organisation de l'accès et du stationnement des véhicules ou l'organisation de la livraison des marchandises ;

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

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

« Au sein d'un secteur délimité en application du 2° du II, le document d'aménagement commercial peut fixer un plafond global de surface hors oeuvre nette pour chacune des catégories de commerces identifiées au IV.

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

« Les commerces non spécialisés à prédominance alimentaire sont considérés comme des commerces alimentaires.

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

« Art. L. 561-2. – Le plan local d'urbanisme d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, dont le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, comprend les dispositions prévues aux I à IV de l'article L. 561-1 dans ses orientations d'aménagement et de programmation et dans son règlement. ».

« Art. L. 561-3. – I. – Un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas compétent pour élaborer un plan local d'urbanisme et dont le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale peut élaborer, dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1, un document d'aménagement commercial communautaire qui couvre l'intégralité de son territoire et comprend les dispositions prévues aux I à IV de l'article L. 561-1. Ce document est élaboré conformément aux articles L. 123-6 à L. 123-12. Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être rendus compatibles avec le document d'aménagement commercial communautaire dans un délai de trois ans.

« II. – Les procédures de révision, révision simplifiée, modification et modification simplifiée mentionnées à l'article L. 123-13, ainsi que la mise en compatibilité prévue à l'article L. 123-14, s'appliquent au document d'aménagement commercial communautaire.

« III. – Au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la délibération portant approbation du document d'aménagement commercial communautaire, de la dernière délibération portant révision complète de ce document ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent III, l'établissement public de coopération intercommunale débat des résultats de son application et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public. À défaut d'une telle délibération, le document d'aménagement commercial communautaire est caduc.

« IV. – Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale comprenant un document d'aménagement commercial ou un plan local d'urbanisme intercommunal comprenant les dispositions prévues à l'article L. 561-1 est approuvé ultérieurement, la décision qui approuve ce schéma ou ce plan abroge le document d'aménagement commercial communautaire. ».

« Art. L. 561-4. – Dans la région d'Île-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, lorsqu'une commune n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou, si elle est membre d'un tel établissement, lorsque le territoire de ce dernier n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme intercommunal ou par un document d'aménagement commercial communautaire, les dispositions mentionnées aux I à IV de l'article L. 561-1 peuvent être intégrées au plan local d'urbanisme communal. ».

« Art. L. 561-5. – Au cours de l'élaboration du document d'aménagement commercial mentionné à l'article L. 561-1, du plan local d'urbanisme comportant les dispositions prévues aux articles L. 561-2 ou L. 561-4 ou du document d'aménagement commercial communautaire prévu à

l'article L. 561-3, le président de l'établissement public chargé de l'élaboration de ce document recueille l'avis de tout organisme compétent en matière de commerce qui en fait la demande. ».

« *Art. L. 561-6. – I. –* Le projet de document d'aménagement commercial d'un schéma de cohérence territoriale, les dispositions d'un plan local d'urbanisme élaborées en application des articles L. 561-2 ou L. 561-4 ou le projet d'aménagement commercial communautaire peuvent être soumis pour avis, à l'initiative du préfet ou du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, à la commission régionale consultative d'aménagement commercial. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas notifié par la commission dans un délai de deux mois à compter de leur transmission.

« Pour l'application du premier alinéa, les huit élus membres de la commission régionale d'aménagement commercial sont :

« – le président du conseil régional ou son représentant ;

« – le président du conseil général du département où se trouve l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant ;

« – le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du document d'aménagement commercial, ou son représentant ;

« – les présidents de l'organe délibérant des trois établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme les plus peuplés de la région ou, à défaut, le maire de chacune des trois communes les plus peuplées de la région, ou leurs représentants ;

« – une personnalité qualifiée dans le domaine du développement durable et de l'aménagement du territoire ;

« – un représentant de l'État.

« II. – Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale couvre un territoire situé dans deux régions, il est créé une commission interrégionale d'aménagement commercial composée des membres de la commission régionale d'aménagement commercial de chacune des deux régions concernées et présidée par le préfet de la région dans laquelle se situe la majeure partie du périmètre de ce schéma de cohérence territoriale. ».

« *Art. L. 561-7. –* Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, élaborés par un établissement public de coopération intercommunale compétent, approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs doivent être complétés pour comprendre les dispositions prévues par les articles L. 561-1 et L. 561-2 au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

« Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma ou de plan a été arrêté dans un délai de six mois avant la publication de la loi n° précitée, l'approbation de ce schéma ou de ce plan reste soumise au régime antérieur à la même loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi. Le premier alinéa lui est applicable. ».

« Art. L. 561-8. – Dans le délai de deux mois à compter de la transmission au préfet de la délibération approuvant un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme intercommunal ou un document d'aménagement commercial communautaire, celui-ci peut notifier, par lettre motivée, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au document lorsque les dispositions de celui-ci portent une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre ou sont incompatibles avec les objectifs des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'aménagement commercial voisins. Dans ce cas, le document ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. ».

« Chapitre II

« Les autorisations d'implantation commerciale

« Art. L. 562-1. – Les conditions fixées par le document d'aménagement commercial en application du 2° du II de l'article L. 561-1 s'appliquent aux permis de construire ou d'aménager et aux déclarations préalables ayant pour objet :

« 1° La création d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu résultant soit d'une construction nouvelle, soit du changement de destination d'un immeuble existant, lorsque la surface hors œuvre nette de cette construction ou de cet immeuble excède le seuil de surface défini par le document d'aménagement commercial ou conduit au dépassement du plafond de surface mentionné au III de l'article L.561-1 ;

« 2° L'extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu lorsque ce commerce ou cet ensemble commercial a déjà atteint ce seuil déterminé, doit le dépasser par la réalisation du projet ou conduit au dépassement du plafond de surface mentionné au même III ;

« 3° Le changement de secteur d'activité commerciale d'un commerce ayant déjà atteint ce seuil déterminé ou conduisant au dépassement du plafond de surface mentionné au même III. ».

« Art. L. 562-2. – Dans les secteurs où le document d'aménagement commercial pose des conditions relatives à la localisation préférentielle des commerces en fonction de la typologie définie au IV de l'article L. 561-1, le changement de secteur d'activité d'un commerce fait l'objet d'une déclaration préalable telle que prévue à l'article L. 421-4. ».

« Art. L. 562-3. – I. – En l'absence de plan local d'urbanisme, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur une implantation commerciale d'une surface supérieure aux seuils fixés en application des II et III de l'article L.561-1 doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale.

« Il en est de même lorsqu'un schéma de cohérence territoriale a été approuvé ou modifié pour comprendre les dispositions mentionnées au I de l'article L. 561-1 jusqu'à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec ces dispositions.

« II. – Dans le cas visé à l'article L. 561-3, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur un commerce d'une surface supérieure à 1 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette, au sens du présent code, doivent être compatibles avec le document d'aménagement commercial communautaire. ».

« Art. L. 562-4. – Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial continu ou discontinu, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

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

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

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

« 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune. ».

« Art. L. 562-5. – I. – Lorsqu'un territoire n'est couvert ni par un schéma de cohérence territoriale comportant un document d'aménagement commercial, ni par un plan local d'urbanisme comprenant les dispositions prévues aux articles L. 561-2 et L. 561-4, ni par un document d'aménagement commercial communautaire, les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial sont délivrés avec l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial :

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

« 2° À la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, après délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de cet établissement, lorsque la surface hors œuvre nette de ce commerce de détail ou de cet ensemble commercial est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés et que l'implantation commerciale a lieu dans une commune de moins de 20 000 habitants.

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

« II. – Lorsqu'elle se prononce en application du I, la commission régionale d'aménagement commercial fonde sa décision, qui doit être motivée, sur les exigences mentionnées au I de l'article L. 561-1. Cette décision est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, s'il existe.

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

« – du président du conseil régional, ou de son représentant ;

« – du président du conseil général du département de la commune d'implantation, ou de son représentant ;

« – du maire de la commune d’implantation ou d’un conseiller municipal qu’il désigne ;

« – du président du syndicat mixte ou du président de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale chargé d’élaborer le schéma de cohérence territoriale, ou de son représentant ;

« – du président de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune d’implantation ou de son représentant ;

« – du maire de la commune la plus peuplée de l’arrondissement, autre que la commune d’implantation, ou de son représentant ;

« – d’une personnalité qualifiée en matière de développement durable et d’aménagement du territoire pour chaque département ;

« – d’un représentant de l’État.

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

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

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

« Un arrêté conjoint des ministres de l’aménagement du territoire et du développement durable fixe les critères qui doivent être respectés pour la nomination des personnalités qualifiées prévues par le présent article.

« III. – La commission régionale d’aménagement commercial prend sa décision par un vote à la majorité absolue des membres présents. Le procès-verbal indique le sens du vote émis par chacun de ces membres.

« La commission régionale d’aménagement commercial se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Passé ce délai, la décision est réputée favorable. » ;

2° Après le mot : « délivré », la fin du troisième alinéa de l'article L. 122-2 est ainsi rédigée : « de permis de construire ou d'aménager portant sur une implantation commerciale d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 mètres carrés, au sens du présent code. » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 122-5-1, après le mot : « rural, », sont insérés les mots : « d'équipement commercial et de localisation préférentielle des commerces, » ;

4° L'article L. 123-1-5 est complété par un 17° ainsi rédigé :

« 17° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces et à l'implantation d'entreprises artisanales. » ;

5° L'article L. 214-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi que les cessions de parts ou actions d'une société civile ou commerciale dont l'activité principale est la gestion d'un fonds artisanal ou d'un fonds de commerce lorsque ces cessions ont pour objet un changement de secteur d'activité » ;

b) La première phrase du dernier alinéa est complétée par les mots : « et par l'article L. 213-14 » ;

6° L'article L. 214-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant le délai indiqué au premier alinéa du présent article, la commune peut réaliser un bail précaire ou mettre le fonds en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L. 144-1 à L. 144-13 du code de commerce. » ;

7° L'article L. 425-7 est abrogé ;

8° À l'article L. 740-1, la référence : « L. 425-7 » est remplacée par la référence : « L. 425-8 ».

II. – Un décret en Conseil d'État fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il s'agit de permettre la révision de la législation sur l'urbanisme commercial telle qu'elle a été élaborée par la Loi de modernisation de l'économie.