

# Les évolutions de la réforme de l'urbanisme commercial après l'adoption en 1ère lecture par le Sénat le 31 mars 2011

Le contenu du document d'aménagement commercial (DAC) (article 1<sup>er</sup>)

Le Sénat a modifié l'article 1<sup>er</sup> II relatif au contenu du DAC et a envisagé deux hypothèses selon que le territoire est couvert, ou non, par un plan local d'urbanisme (PLU).

Ainsi, dans l'hypothèse où aucun PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu n'a été adopté, le DAC délimite les trois secteurs que sont :

- les centralités urbaines, au sein desquelles le DAC ne peut fixer aucune condition relative aux autorisations d'implantations commerciales ;
- les secteurs, hors centralités urbaines, au sein desquels s'appliquent les conditions s'appliquant aux autorisations d'implantations commerciales d'une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- en dehors des secteurs susvisés, les implantations commerciales d'une SHON supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisées.

En revanche, lorsqu'un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été adopté, le DAC ne peut que localiser ces trois secteurs, sachant que le PLU et le document d'urbanisme en tenant lieu devront être modifiés dans un délai de 18 mois

pour préciser la délimitation de desdits secteurs.

### **Projets de construction auxquels s'applique le document d'aménagement commercial (article 4 A nouveau)**

La principale modification apportée par le Sénat réside dans l'élargissement du champ d'application des projets soumis au DAC et procède d'une logique très planificatrice.

En effet, selon le texte initial présenté au Sénat, le DAC s'imposait aux seuls projets soumis à permis de construire (PC) portant sur la création, l'extension ou le changement de secteur d'activité commerciale d'un commerce lorsque le seuil fixé par le DAC était atteint ou sur le point d'être dépassé.

Désormais, le texte propose d'appliquer le DAC aux projets soumis à PC, à permis d'aménager et à déclaration préalable lorsqu'ils portent sur la création, l'extension ou le changement de secteur d'activité commerciale d'un commerce lorsque le projet atteint ou conduit à dépasser le seuil fixé par le DAC, ou qu'il conduit au dépassement du plafond de surface défini pour chacune des catégories de commerces.

### **Déclaration préalable pour les changements de secteur d'activité d'un commerce réalisés en l'absence de travaux (article 4 B)**

De surcroît, il est proposé de soumettre à déclaration préalable les changements de secteur d'activité de commerces situés dans un secteur où le DAC a fixé des conditions en matière de localisation préférentielle des commerces, et ce, en fonction de la nouvelle typologie des commerces au nombre de quatre (commerces alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, loisirs et culture).

Ce dispositif s'inspire de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme qui soumet à déclaration préalable les changements

de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Peuvent être également relevées les modifications suivantes :

### **SHON et surfaces de ventes**

La proposition de loi adoptée par le Sénat unifie les modalités d'appréciation des superficies lesquelles sont désormais appréhendées en SHON.

En effet, la petite loi adoptée par l'Assemblée nationale le 15 juin 2010 faisait référence :

- aux « *surfaces de vente* » pour exprimer la superficie des projets devant être autorisés par la commission régionale d'aménagement commercial (CRAC) en l'absence de DAC, de PLU intercommunal (PLUI) ou de PLU en Ile de France, dans les régions d'Outre mer et en Corse.
- à la SHON pour exprimer la superficie des projets situés dans le périmètre d'un DAC, d'un PLUI ou d'un PLU en Ile de France, dans les régions d'Outre mer et en Corse.

### **Planning (article 2 bis)**

Les SCOT et PLUI existants doivent intégrer un DAC au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Il n'est plus prévu de soumettre à l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial (CRAC), dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la loi, les implantations commerciales d'une SHON de 300 m<sup>2</sup>, contre les 1 000 m<sup>2</sup> prévus initialement. Néanmoins, l'accord de la CRAC en l'absence de DAC demeure nécessaire pour les projets d'une SHON supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **Composition de la CRAC (article 5 III)**

Les membres composant la CRAC sont désormais au nombre de 8 et non plus de 9. En effet, il n'est plus prévu de représentant d'associations de protection des consommateurs dans la composition de cette commission.

### **Composition de la commission régionale consultative d'aménagement commercial (article 2)**

Deux membres supplémentaires composeraient la CRAC agissant dans ses fonctions consultatives : une personnalité qualifiée dans le domaine du développement durable et de l'aménagement du territoire, ainsi qu'un représentant de l'Etat, en sus du président du conseil régional, du président du conseil général, président de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCOT, les présidents des trois EPCI compétents en matière de PLU des communes les plus peuplées.

A quand la seconde lecture par l'Assemblée nationale ? Actuellement, il est possible de lire sur le site de l'Assemblée nationale « *Deuxième lecture – Assemblée nationale – PP n° 3302 – en instance* ».

[Tableau synthétique du DAC issu de la proposition de loi adoptée le 31 mars 2011 par le Sénat](#)