

Fiche n°21 : AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

I – Cadre réglementaire et législatif

Depuis **la loi de Modernisation de l'Économie (LME) n° 2008 – 776 du 4 août 2008**, le Code du Commerce vise à ce que les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales répondent aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme.

↳ Ils doivent en particulier contribuer au maintien des activités dans les zones rurales et de montagnes ainsi qu'au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine.

Dans le cadre d'une concurrence loyale, ils doivent également contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés (article **L.750-1** du Code du Commerce).

Les articles **L.752-1** et suivants du Code du Commerce précisent les modalités de consultation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Depuis la **loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) n° 2014 – 366 du 24 mars 2014**, qui vise la densification en zone urbaine, la superficie des aires de stationnement des équipements commerciaux est limitée aux 3/4 de la surface de plancher.

Par ailleurs, « **la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats de détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès automobile** » est également soumise à autorisation d'exploitation commerciale.

De plus, **le propriétaire du site d'implantation bénéficiant d'une autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il a mis fin à l'exploitation et qu'une réouverture au public n'intervient pas sur le même emplacement pendant un délai de 3 ans**, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux (**L.752-1** du Code du Commerce).

La loi n° 2014 – 626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce, et aux très petites entreprises simplifie les procédures d'autorisation des projets commerciaux en fusionnant le permis de construire et l'autorisation d'exploitation commerciale. **Elle instaure le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) document facultatif des SCoT.**

La loi n° 2016 – 1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages intègre :

- **pour les nouveaux bâtiments à usage commercial**, des toitures végétalisées, ou des procédés de productions d'énergies renouvelables sur tout ou partie de la toiture ;
- **pour les aires de stationnement**, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant les fonctions écologiques des sols.

La Loi n° 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 vise à préserver et revitaliser le tissu commercial des centres-villes, notamment en **dispensant d'autorisation d'exploitation commerciale les commerces situés dans les secteurs d'intervention d'une « opération de revitalisation de territoire »** contenant le centre-ville, et en demandant la réalisation d'une étude d'impact du projet sur l'animation et le développement économique des centres-villes. **Elle renforce l'obligation de démantèlement et de remise en état des lieux après cessation d'activité d'une exploitation pendant 3 ans, et instaure un certificat de conformité garantissant le respect des décisions de la CDAC.**

Elle a introduit l'obligation d'intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) au sein du SCoT, afin d'en compléter le volet commercial, en prévoyant des conditions d'implantation, de type d'activité et de surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés. **Pour les territoires non couverts par un SCoT, une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerce est instaurée pour tenir lieu de DAAC.**

La loi contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 complète le dispositif en **introduisant la logistique dans le DAAC qui devient donc le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)**. Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques, et y intègre l'impact sur les équilibres territoriaux du commerce en ligne.

↳ Dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols, **la loi se réfère au critère de protection des sols naturels, agricoles, et forestiers pour conditionner l'implantation des projets**. D'autre part, **elle impose également que l'implantation des projets soit conditionnée à la desserte par les transports collectifs, et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes mais également à leur qualité environnementale, architecturale, et paysagère** (:performance énergétique, gestion des eaux).

II – Rapport au document d'urbanisme

Le PLU(i), au même titre que le SCoT, doit encadrer l'aménagement commercial, afin de concilier : développement commercial, préservation des centres-villes et sobriété foncière.

Les pièces du PLU(i) déclinent les objectifs du SCoT, mettent en place des mesures pour protéger le commerce de centre-ville, et définissent des règles pour les zones commerciales périphériques.

A) Le Rapport de Présentation (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme) :

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de **développement économique**, de **surfaces** et de développements agricole et forestier, d'**aménagement de l'espace**, d'**environnement**, notamment de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de **transports**, de **commerce**, d'équipements sportifs, et de service.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos, des parcs ouverts au public, et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

B) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article [L.151-5](#) du Code de l'Urbanisme) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit des orientations générales concernant l'habitat, **les transports et les déplacements**, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, **l'équipement commercial, le développement économique** et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou de la commune.

Le PADD doit donc définir son projet en termes d'équipement commercial en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire : revitalisation des centres-villes, cohérence entre les différents équipements commerciaux, dessertes en transport en commun et en mode doux, préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de ville, maîtrise des flux générés par les personnes et les marchandises, limitation de la consommation foncière...

C) Le Règlement (article [L.151-8](#) et [L.151-16](#) du Code de l'urbanisme) :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs.

Il peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également imposer une mixité de destinations, ou sous-destination au sein d'une même construction, ou encore définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

D) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ([L.151-6](#) et [L.151-7](#) du Code de l'urbanisme) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant un pourcentage de commerces dans les opérations d'aménagement de construction ou de réhabilitation.

 **En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU(i), comportent les orientations relatives aux équipements commerciaux, artisanaux, et logistiques, et déterminent les conditions d'implantation de ces équipements** qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.