

COMMERCE & ARTISANAT

1. Cadre réglementaire et législatif

1.1 Textes de loi européens et/ou nationaux

La loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a pour objectif principal de soutenir durablement la croissance française. Les mesures proposées font appel à l'ensemble des leviers de modernisation de l'économie : la libération de l'activité et des énergies ; la levée des blocages structurels en favorisant la concurrence et le maintien d'un équilibre entre les différents acteurs. Elle crée les Commissions Départementales de l'Aménagement Commercial (CDAC) et la Commission Nationale de l'Aménagement Commercial (CNAC) remplaçant les CDEC et CNEC.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) vise la **densification** en zone urbaine, la lutte contre l'artificialisation des sols et le développement de la planification stratégique. Ces objectifs ont des répercussions sur les équipements commerciaux et leur réglementation :

- limitation de la superficie des parkings des équipements commerciaux aux 3/4 de la surface de plancher ;
- soumission à autorisation préalable d'exploitation commerciale pour la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achat au détail, commandé par voie télématique et organisé pour l'accès en automobile (« drive »)
- obligation des porteurs de projet d'équipements commerciaux de remettre en état le terrain et traiter une friche existante.

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.

Le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial adopte la nouvelle procédure simplifiée du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale. Il renforce la valorisation écologique et sociale des projets commerciaux et précise les obligations du propriétaire du site, introduites par la loi ALUR, relatives au démantèlement et à la remise en état des lieux des terrains lorsque l'exploitation prend fin et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant 3 ans.

Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs. Tout bâtiment neuf constituant un ensemble commercial (ou un établissement cinématographique) au sens de l'article L.752-2 du Code du commerce, doit être équipé de stationnements destinés à la clientèle, dont un ou plusieurs espaces spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et pour les vélos.

La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 : reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages vise à faire de la protection de la biodiversité une dimension naturelle des choix publics/privés en incitant à une prise en compte des enjeux de la biodiversité en amont de la définition des projets, et notamment pour ceux concernant les centres commerciaux. Les nouveaux bâtiments à usage commercial devront intégrer : des toitures végétalisées, ou des procédés de production d'énergies renouvelables sur tout ou partie de la toiture, et pour les aires de stationnement, intégrer 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 évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) 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 rend obligatoire le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans les SCOT.

1.2 Politiques publiques générales

1.2.1 Mixité des fonctions (activités industrielles, artisanales et tertiaires)

L'activité économique est généralement perçue à travers la création de zones d'activités économiques souvent installées sur des lieux jugés stratégiques. La **nécessité de limiter l'étalement des villes et des bourgs** est un enjeu réaffirmé dans les politiques publiques (lois Grenelle et ALUR). Cela implique en conséquence, dans le domaine de l'aménagement économique de **veiller à limiter la consommation de l'espace** d'une part (cf. fiche équilibre des espaces et lutte contre l'étalement urbain) et d'autre part d'articuler les activités économiques dans leur diversité (primaire, secondaire, tertiaire) et les infrastructures.

En outre, il conviendra de veiller à **optimiser les espaces industriels et économiques déjà existants** en les confortant ou **en les réutilisant de manière pertinente en fonction de leur localisation**. Les orientations de la loi SRU comportent en particulier la mixité des fonctions. Il n'est donc plus de mise de séparer systématiquement la fonction habitat de celle de l'activité. De nombreuses entreprises, notamment artisanales (ou commerces), dont l'activité et la taille sont compatibles avec l'habitat et les services, peuvent être **intégrées au milieu urbain et participer à son animation**.

1.2.2 La revitalisation des centres-bourg

Afin de mieux maîtriser une urbanisation commerciale galopante et mal gérée dans les communes aboutissant souvent à une **désertification des centre-villes**, la loi artisanat, commerce et très petites entreprises du 18 juin 2014, a pour objectif de maintenir, notamment dans ces centre-villes, une offre commerciale et artisanale sur les territoires et d'améliorer la situation locative des entreprises. Face à l'accentuation du phénomène, la loi Elan du 23 novembre 2018 facilite l'implantation des commerces dans les secteurs d'intervention des « opérations de revitalisation du territoire ». Elle rend obligatoire le **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT). Ce document détermine des **secteurs d'implantation à prioriser** comme un centre-ville ou un quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines à enjeux spécifiques, évitant ainsi une éventuelle vacance de secteurs centraux. Pour les PLUi non couverts par un SCOT, une **OAP commerce** est instaurée pour tenir lieu de DAAC.

1.3 Documents de planification de rang supérieur

Avec relation de compatibilité ou de prise en compte :

→ Le PLU(i) doit être compatible avec les SCOT dont il relève, qu'il soit approuvé ou en cours d'élaboration

→ Le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SREDII)

Il définit les orientations en matière d'aide aux entreprises, de soutien à l'internationalisation et d'aides à l'investissement immobilier et à l'innovation des entreprises, ainsi que les orientations relatives à l'attractivité du territoire régional. Il définit les orientations en matière de développement de l'économie sociale et solidaire. Il organise, sur le territoire régional, la complémentarité des actions menées par la Région en matière d'aides aux entreprises avec les actions menées par les collectivités territoriales et leurs groupements.

2. Application de la thématique au PLU(i)

Les objectifs et principes généraux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme s'imposent au PLU(i). Notamment, dans le cadre du principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, le PLU(i) doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques et d'équipement commercial.



2.1 Le rapport de présentation (article L.151-5 du Code de l'urbanisme)

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

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



2.2 Le PADD (article L.151-5 du Code de l'urbanisme ; L.750-1 du Code de commerce)

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat et les réseaux d'énergie, les transports et les déplacements, 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 ou de la commune. Le document d'urbanisme doit préciser son projet en termes d'équipement commercial et artisanal afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière : de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, de desserte en transports (collectifs et autre), de maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace, de protection de l'environnement, de paysage, d'architecture et de patrimoine bâti. **L'implantation d'équipements commerciaux peut être subordonnée au respect de certaines conditions portant notamment sur la desserte par les transports collectifs, le stationnement, la livraison des marchandises et le respect de normes environnementales.** Les études économiques nécessaires peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie territoriales et de la chambre des métiers et de l'artisanat.

ARTICLE L.750-1 DU CODE DE COMMERCE

« Les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales doivent répondre 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 montagne 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. »



2.3 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre un certain nombre d'objectifs dont la diversité des fonctions (en tenant compte des besoins d'équipement commercial et des objectifs de répartition géographiquement équilibré article L.151-6 du Code de l'urbanisme).

Les règles d'urbanisme, comme les normes de gabarit, de volume ou de hauteur, peuvent être différentes dans une même zone selon les destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme). En effet, la définition précise des destinations et sous-destinations des constructions est un levier puissant pour orienter ou limiter les types d'activités commerciales. Une liste de **destinations et sous-destinations** a été définie par un décret du 28 décembre 2015. 5 types de destinations peuvent être prises en compte, dont « commerces et activités de service » (article R.151-27).

L'article R.151-28 du Code de l'urbanisme fixe les 21 sous-destinations dont : « 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. »

Porter à Connaissance – Version janvier 2020

Document réalisé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales – Service Aménagement

Le stationnement :

L'écriture de règles (non systématique) devra prendre en compte les spécificités des déplacements et le contexte local. Les règles relatives au stationnement respectent les dispositions du Code de l'urbanisme au sujet des surfaces de stationnement des commerces et des règles de stationnement pour les logements locatifs sociaux (article L.151-36 du Code de l'urbanisme).

En application de l'article L.151-32, le règlement pourra **fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés** à réaliser lors de la construction de bâtiments (hors habitations) lorsque **les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettront**. Dans le cadre de la **protection du petit commerce**, l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme stipule : *« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être 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 ces objectifs. »*

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant aux **3/4 de la surface de plancher** des bâtiments affectés au commerce (article L.111-19 du Code de l'urbanisme), nonobstant les règles du PLU(i).

A RETENIR

- > Des gabarits incitatifs ou restrictifs peuvent être déterminants pour l'accueil de petites, moyennes ou grandes surfaces commerciales ;
- > Leur augmentation dans les centres-villes encourage la réalisation d'opérations nouvelles intégrées au tissu urbain existant et un chiffre préférentiel pour les commerces pousse à leur maintien et à leur développement ;
- > Les règles de ratios de stationnement, d'aspect extérieur et de performances environnementales et énergétiques peuvent avoir un impact sur les implantations commerciales.

Les effets de la loi ELAN sur l'urbanisme commercial en centre-ville :

L'article L.752-1 du Code de commerce énumère les projets soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. Toutefois, la loi ELAN modifie la législation sur l'urbanisme commercial par des mesures visant à redynamiser les centres-villes, notamment par le biais des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT). À ce titre, certains projets spécifiques peuvent être exemptés d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

ARTICLE L.752-1-1 DU CODE DE COMMERCE

« Par dérogation à l'article L. 752-1, les projets mentionnés aux 1° à 6° du même article L. 752-1 dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.*

Cette convention peut toutefois soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés aux 1° à 6° de l'article L. 752-1 du présent code dont la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 mètres carrés ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 mètres carrés. »

** « 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;*

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois 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. »

Article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitat :

Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Ces opérations donnent lieu à une **convention** entre l'État, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention.

ARTICLE L.752-2 DU CODE DE COMMERCE

« - Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

II. - Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ne sont pas soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L. 752-1.

III. - 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, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires et routières situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 mètres carrés, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

IV. - Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. »

2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme

Elles doivent respecter les orientations définies dans le PADD. Les OAP peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'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** (article L.151-7 2° du Code de l'urbanisme).

Les PLUi élaborés par des communes non couvertes par un SCOT doivent, s'ils sont prescrits après l'entrée en vigueur de la loi ELAN, comporter une OAP relative au commerce qui comprend « les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal aux articles **L.141-16 et L.141-17 du Code de l'urbanisme**.

Cette OAP relative au commerce définit ainsi les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Elle détermine par ailleurs les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et de développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Cette OAP localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au



deuxième alinéa de l'article L.141-16. Elle prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Elle peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

3. Base de données

PICTO-STAT est l'outil cartographie statistique interactif des services de l'État de la région Occitanie. Il permet de visualiser sous forme de cartes, de rapports ou de tableaux de données un ensemble d'indicateurs statistiques relevant de l'État et de la région, rassemblés par domaines et thèmes :

<https://www.picto-occitanie.fr/geoclip/#c=home>