

# Club PLUI Basse-Normandie du 2 juillet 2015

## Urbanisme commercial

DDTM 14



# SOMMAIRE

- Réforme de la loi Pinel : mise en place du guichet unique
- Réforme de la loi Pinel : critères d'analyse des autorisations d'exploitation commerciale
- Critères motivant un refus d'autorisation d'exploitation commerciale
- Zoom sur les orientations du SCoT
- Mise en cohérence des choix d'aménagement SCoT-PLUI-CDAC
- Base de données ICODE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



# Réforme de la loi Pinel : Mise en place du guichet unique

- Types de projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale
- Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme comportant un volet autorisation d'exploitation commerciale faisant l'objet d'un envoi unique par le pétitionnaire en mairie
- Transmission par la mairie du dossier au secrétariat de la CDAC (Préfecture)
- Avis favorable **indispensable** de la CDAC, et le cas échéant de la CNAC, pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme

# Réforme de la loi Pinel : Critères d'analyse des autorisations d'exploitation commerciale (1)

## En matière d'aménagement du territoire :

La localisation du projet et son intégration urbaine

La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement

L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral

L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone

# Réforme de la loi Pinel : Critères d'analyse des autorisations d'exploitation commerciale (2)

## En matière de développement durable :

La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement

L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales

Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



# Réforme de la loi Pinel : Critères d'analyse des autorisations d'exploitation commerciale (3)

## En matière de protection des consommateurs :

L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie

La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains

La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales

Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs



# Critères motivant un refus d'autorisation d'exploitation commerciale

Justifications d'un refus	Source
incompatibilité avec le SCoT	art L122-1-15 CU
incohérence entre le dimensionnement du projet commercial et le rang de la commune d'implantation dans l'armature urbaine	Doctrine MEDDE
contribution du projet à l'étalement urbain (implantation du projet en dehors du tissu urbain aggloméré et sur des terres non artificialisées)	Conseil d'État et CNAC
consommation excessive du foncier (dimensionnement des stationnements et espaces non bâtis)	Conseil d'État, CNAC et L111-6-1 CU
déconnexion du projet avec les lieux de vie (habitat, équipements, emplois) – difficulté d'accès par les modes de déplacement alternatifs à l'automobile en raison de l'absence d'aménagements ou de la distance à parcourir	CNAC
absence d'engagement de la collectivité pour desservir par les TC un projet le nécessitant (ensemble commercial ou village des marques situé en périphérie urbaine)	Conseil d'État et CNAC
absence d'engagement de la collectivité à réaliser les infrastructures de transport indispensables à la desserte du projet	Conseil d'État et CNAC
non prise en compte des risques naturels et technologiques	art R111-2 CU
absence d'étude d'impact si le projet y est soumis	art L122-1 CE

# Zoom sur les orientations du SCoT (1)

- Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal
- **Localisations préférentielles** des commerces répondant aux objectifs définis par l'article L122-1-9 CU :
  - Revitalisation des centres-villes ;
  - Offre commerciale de proximité diversifiée permettant de répondre aux besoins courants de la population ;
  - Limitation des obligations de déplacement et des émissions de GES ;
  - Consommation économe de l'espace ;
  - Préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

# Zoom sur les orientations du SCoT (2)

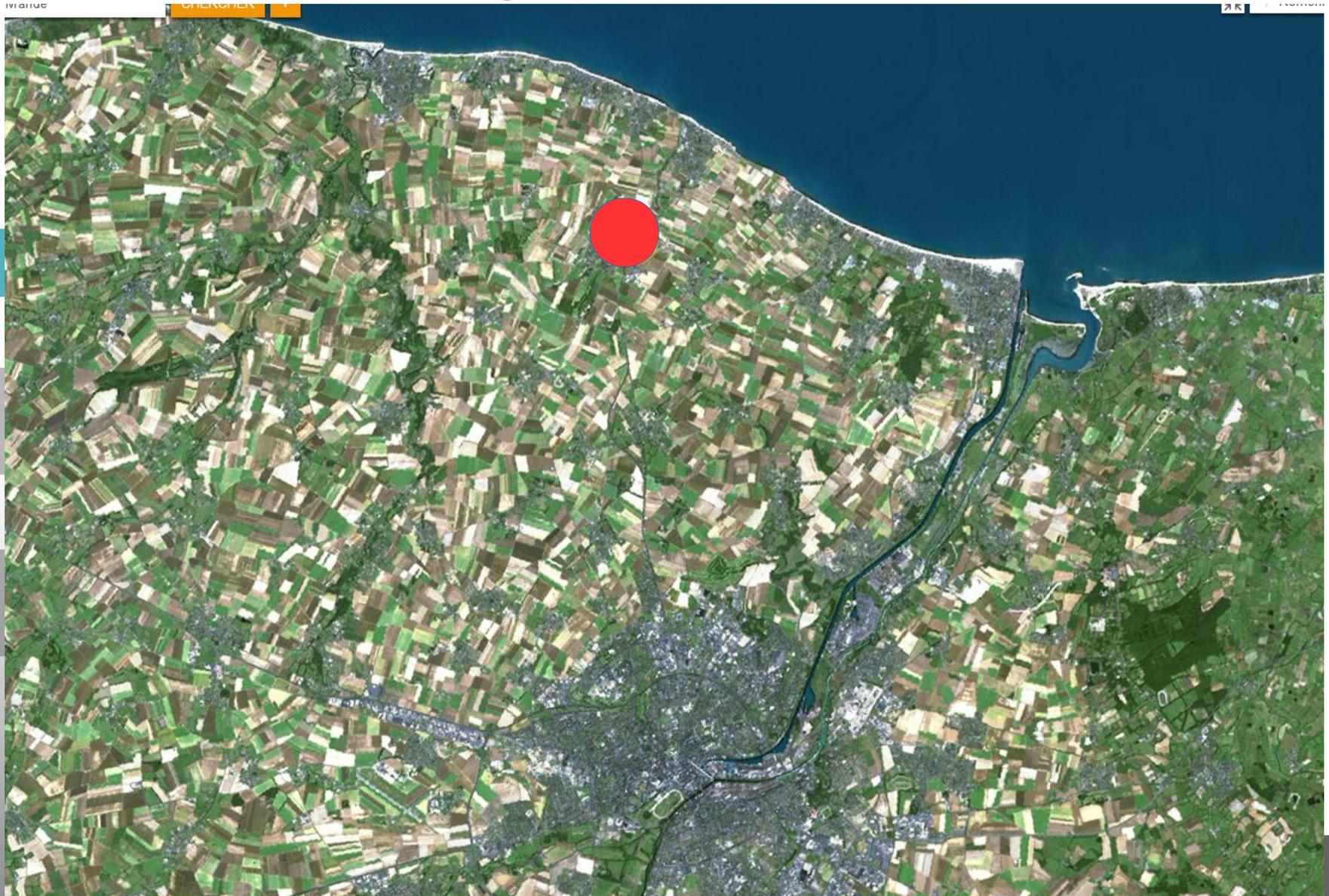
- Possibilité de préciser les orientations commerciales pour les équipements causant un **impact significatif sur l'aménagement du territoire** dans le cadre d'un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) :
  - Consommation économe de l'espace (compacité des formes bâties, utilisation prioritaire de surfaces commerciales vacantes, optimisation des surfaces dédiées au stationnement) ;
  - Desserte par les modes de transport alternatifs à l'automobile ;
  - Qualité environnementale, architecturale et paysagère des équipements.
- Ce qu'il n'est pas possible de faire (cf arrêt CJUE 24/03/2011) :
  - Définition de plafonds de surface commerciale
  - Déclinaison des orientations en fonction d'une typologie des commerces
  - Localisation exclusive d'implantations commerciales

# Mise en cohérence des choix d'aménagement SCoT-PLUI-CDAC

- Le PLUI est l'échelle pertinente pour la déclinaison du volet commercial du SCoT
- Il anticipe l'application des dispositions du code de commerce pour l'examen des autorisations d'exploitation commerciale en précisant les conditions d'intégration urbaine des projets
- Exemple sur un cas pratique : extension d'un hypermarché sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Langrune



# Extension d'un hypermarché sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-mer

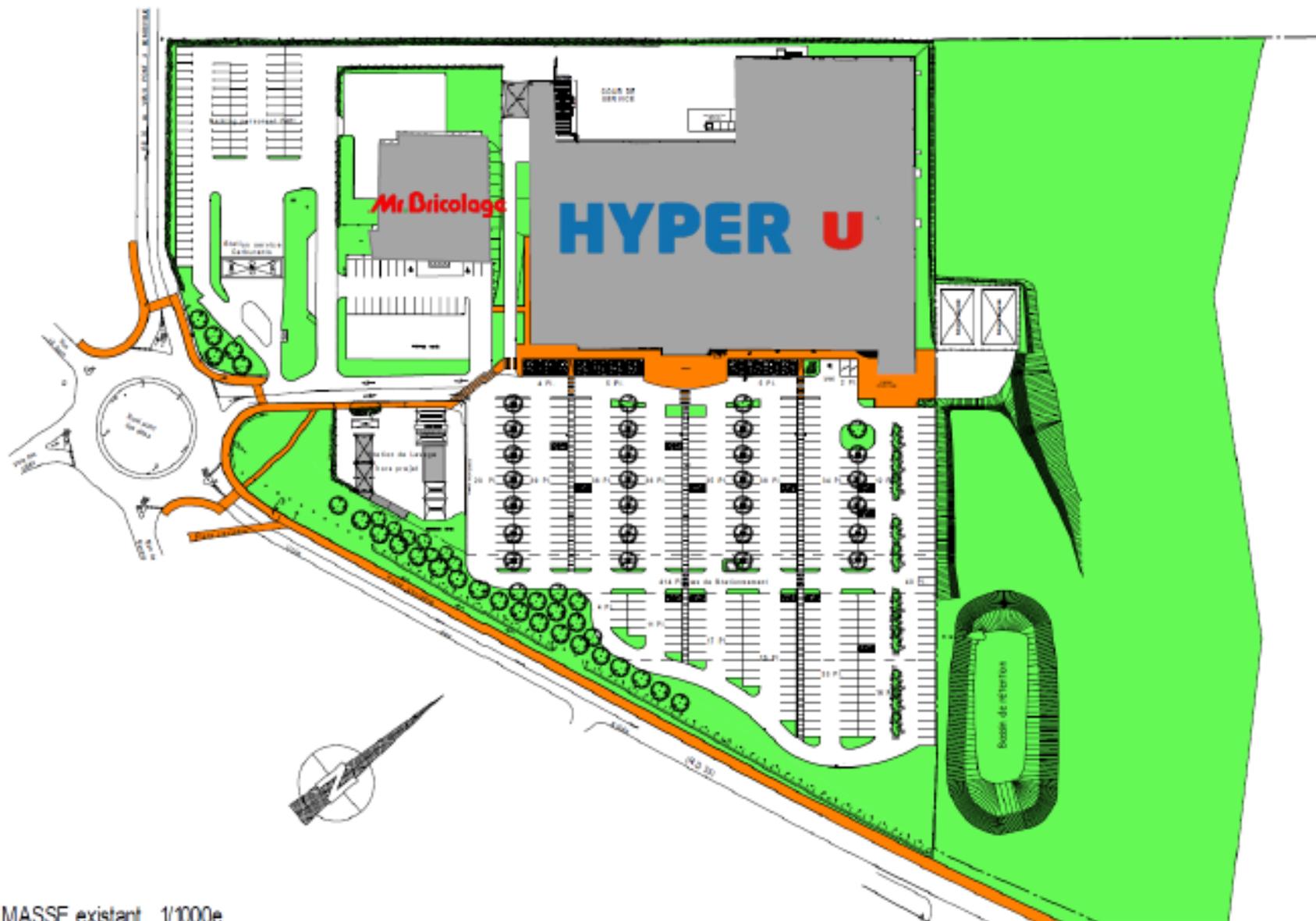


Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





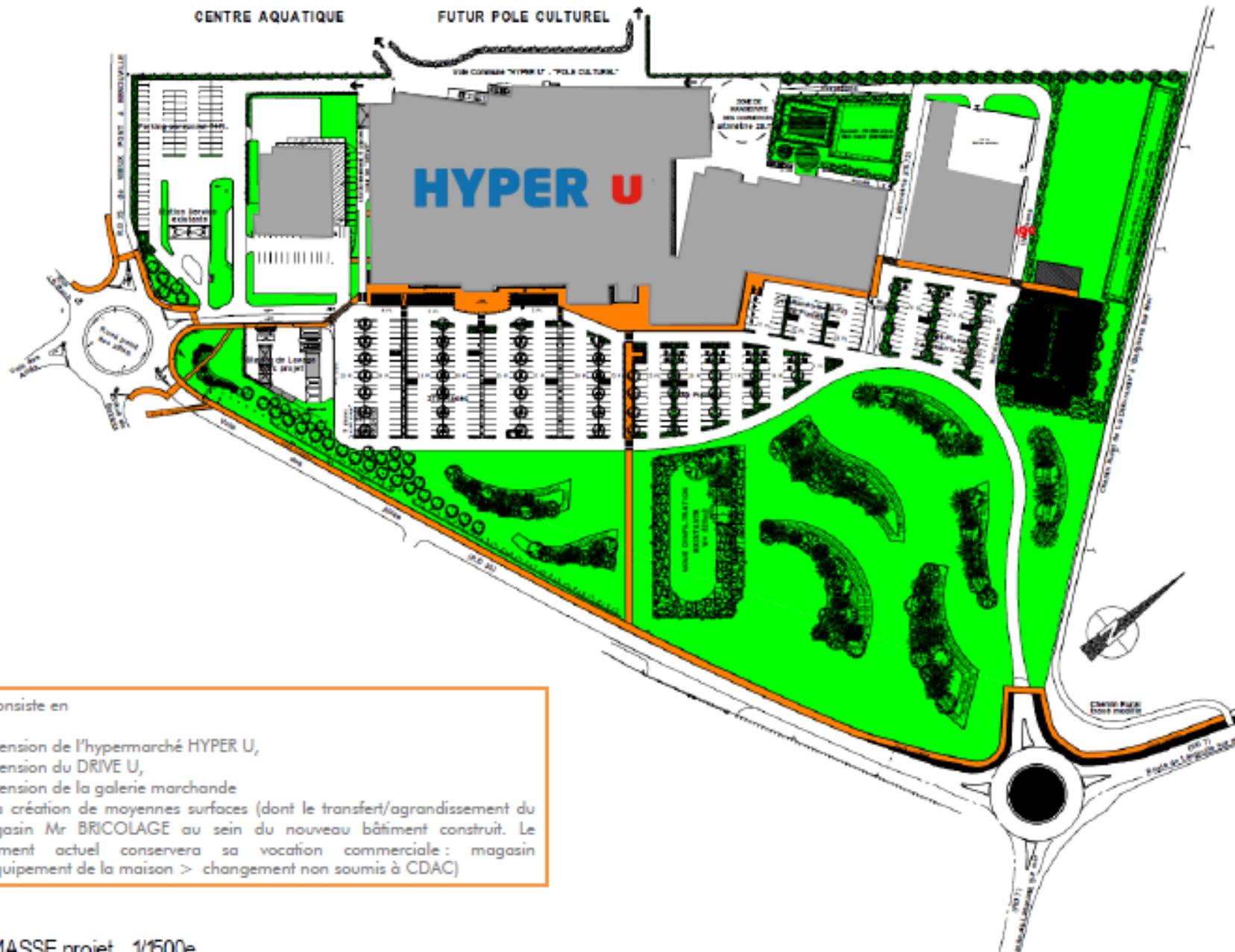
# PLAN MASSE ACTUEL – 1 /1000e



MASSE existant 1/1000e

Source : dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale

# PLAN MASSE DU PROJET – 1 /1500e



## Le projet consiste en

- ✓ l'extension de l'hypermarché HYPER U,
- ✓ l'extension du DRIVE U,
- ✓ l'extension de la galerie marchande
- ✓ et la création de moyennes surfaces (dont le transfert/agrandissement du magasin Mr BRICOLAGE au sein du nouveau bâtiment construit. Le bâtiment actuel conservera sa vocation commerciale : magasin d'équipement de la maison > changement non soumis à CDAC)

MASSE projet 1/1500e

Source : dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale

Direction départementale des Territoires et de la Mer du Calvados



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

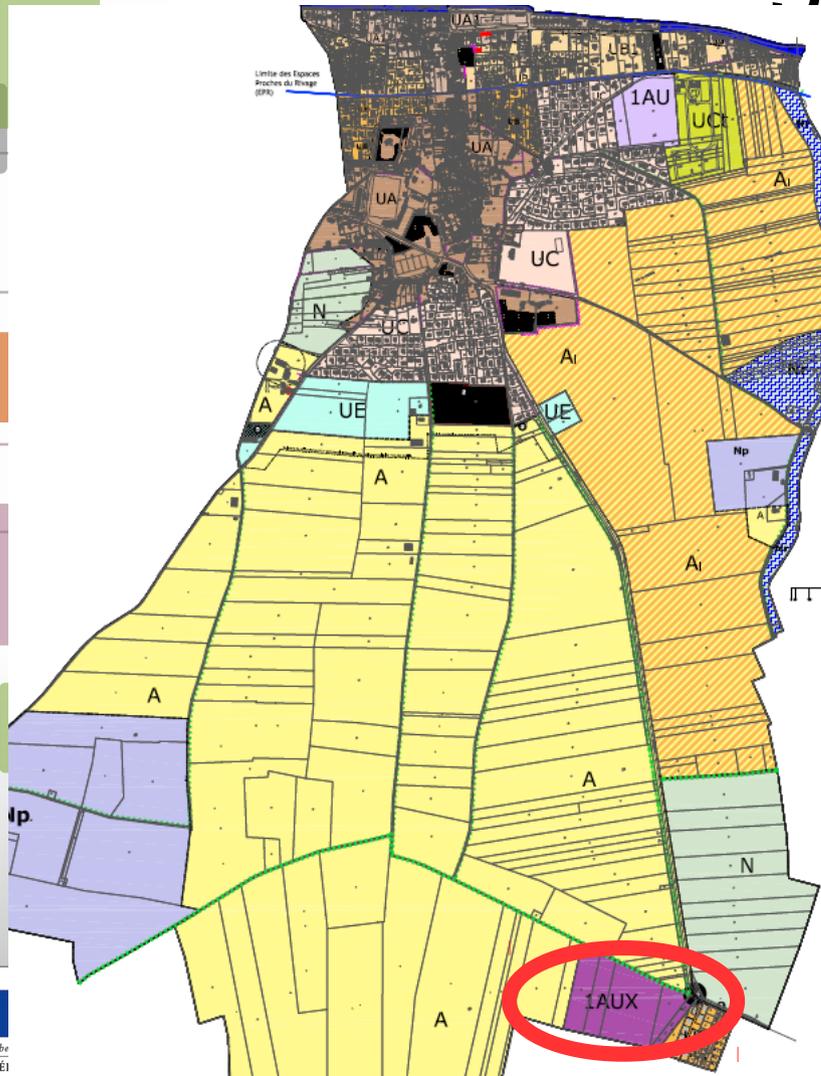


DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER  
DU CALVADOS

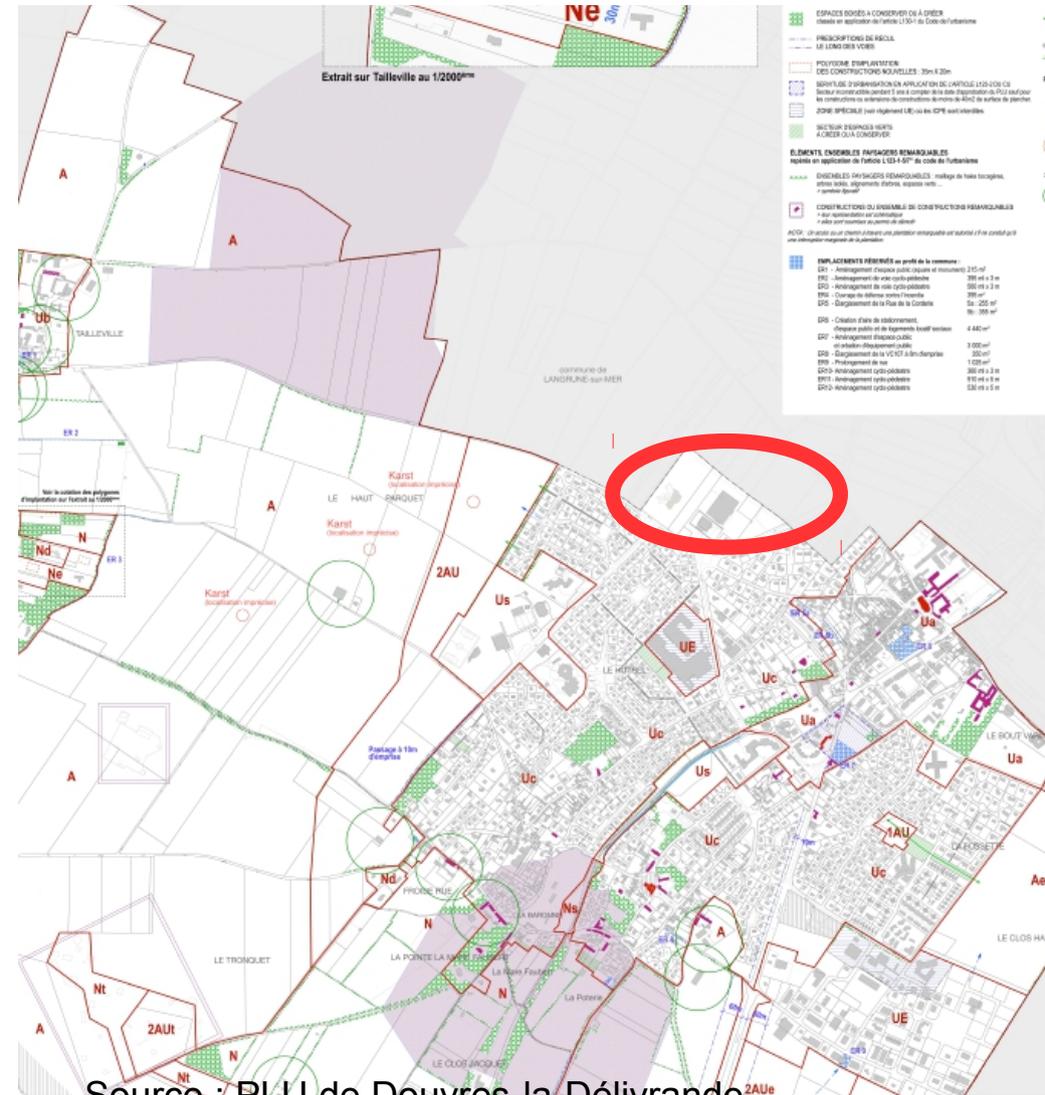
# Extension d'un hypermarché sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-mer

- Orientations du SCoT de Caen-Métropole :
  - Douvres-la-Délivrande identifiée comme un pôle principal ;
  - Implantation de l'équipement commercial prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci ;
  - Réalisation du stationnement en ouvrage et desserte par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes pour l'équipement commercial portant sur une SHON > 5 000 m<sup>2</sup> ;
  - Construction sur au moins deux niveaux pour l'équipement commercial portant sur une SHON > 10 000 m<sup>2</sup>

# Extension d'un hypermarché sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-mer



Source : PLU de Langrune-sur-mer



Source : PLU de Douvres-la-Délivrande





Échanges avec la salle sur la  
localisation et les caractéristiques du  
projet, ainsi que sa compatibilité avec  
les documents d'urbanisme



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



# Extension d'un hypermarché sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-mer

- Refus de la CNAC :

- Suppression de 6 hectares de terres agricoles ;
- Imperméabilisation importante des sols ;
- Desserte insuffisante par les transports collectifs ;
- Insertion paysagère insuffisante ;
- Compatibilité partielle avec le SCoT de Caen-Métropole.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



# Base de données ICODE

- <https://icode.entreprises.gouv.fr>
- Loi Pinel article 46 : mise à disposition par l'Etat d'une information détaillée sur le commerce de détail
- Données fournies par la Direction générale des entreprises (DGE)
- Base de données nationale contenant des informations à l'échelle communale sur :
  - Nombre d'établissements par activité commerciale
  - Comparaison avec le niveau national
  - Évolution démographique



# Base de données ICODE



**DGE**  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES ENTREPRISES

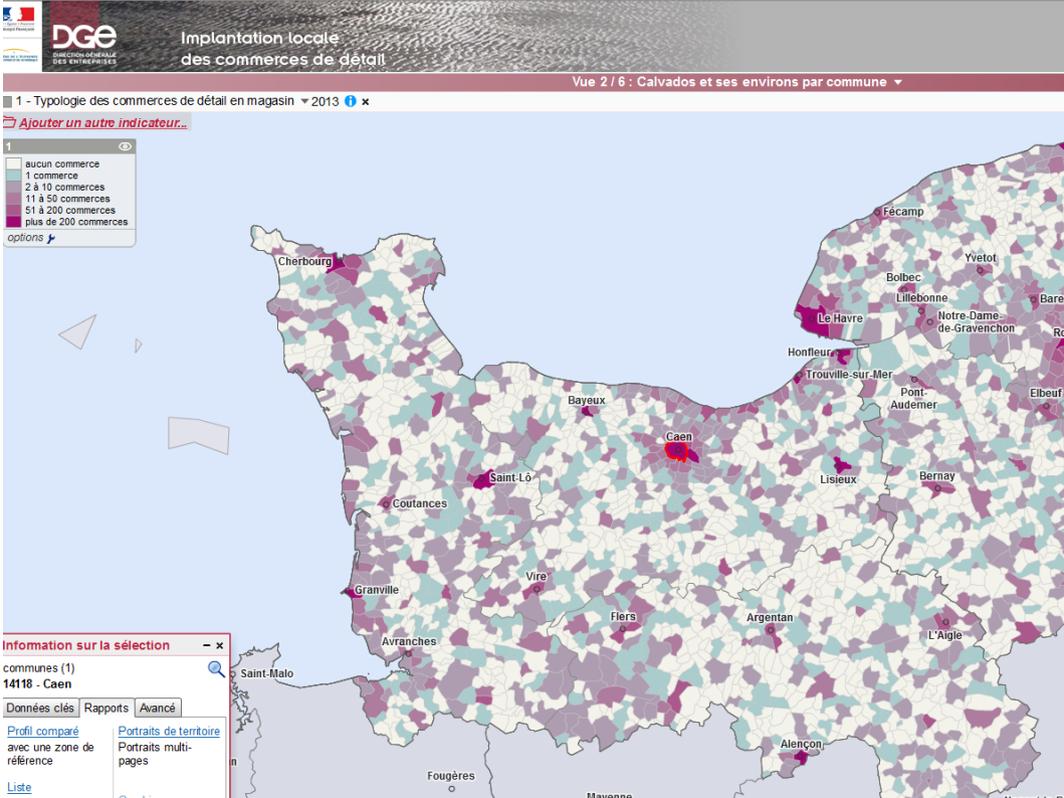
implantations locales  
des commerces de détail

Portrait de territoire : Caen (commune)

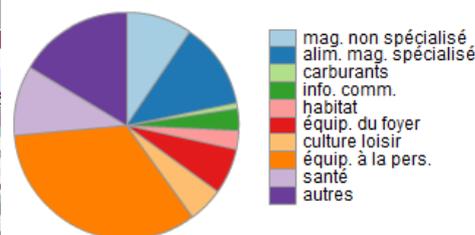


Commerce de détail par activité

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

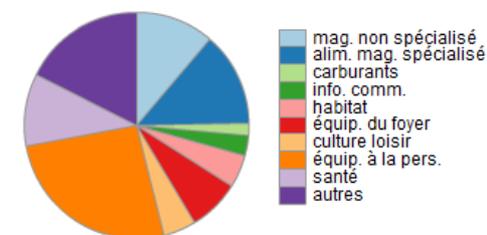


Nombre d'établissements par activité  
Sélection 2013



source : DGE

Nombre d'établissements par activité  
France 2013



source : DGE

Tableau récapitulatif 2013

indicateur	% sél.	% France	écart	(=chi2 x 1000)*
mag. non spécialisé	90	9,5	11,2	- 268
alim. mag. spécialisé	117	12,3	13,5	- 106
carburants	8	0,8	1,7	- 404
info. comm.	29	3,1	2,9	11
habitat	26	2,7	4,7	- 813
équip. du foyer	62	6,5	7,4	- 106
culture loisir	48	5,1	4,7	26
équip. à la pers.	319	33,6	26	2 185
santé	95	10	10,3	- 6
autres	156	16,4	17,6	- 84
Total	950	100	100	0

source : DGE

le chi2,  $(p1-p2)^2/p2$  mesure l'écart entre 2 pourcentages (p1 et p2)

Votre texte de commentaire ici...

