



Dispositions de loi Elan en matière d'aménagement commercial

Les trois grands axes de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial :

- Favoriser les centres-villes
Dérogação, étude d'impact, composition des CDAC, projets mixtes...
- Lutter contre les friches commerciales
Démantèlement, reprise d'un ancien local commercial, « test anti-friche »...
- Renforcer le respect de la loi
Certificat de conformité & mission, démantèlement

Présentation des dispositions de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

1. Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial
2. Un renforcement de la place du commerce dans le SCoT
3. Un dossier de demande d'AEC complété
4. La modification des procédures des commissions d'aménagement commercial
5. Un renforcement des dispositifs de contrôle postérieur à l'AEC

Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

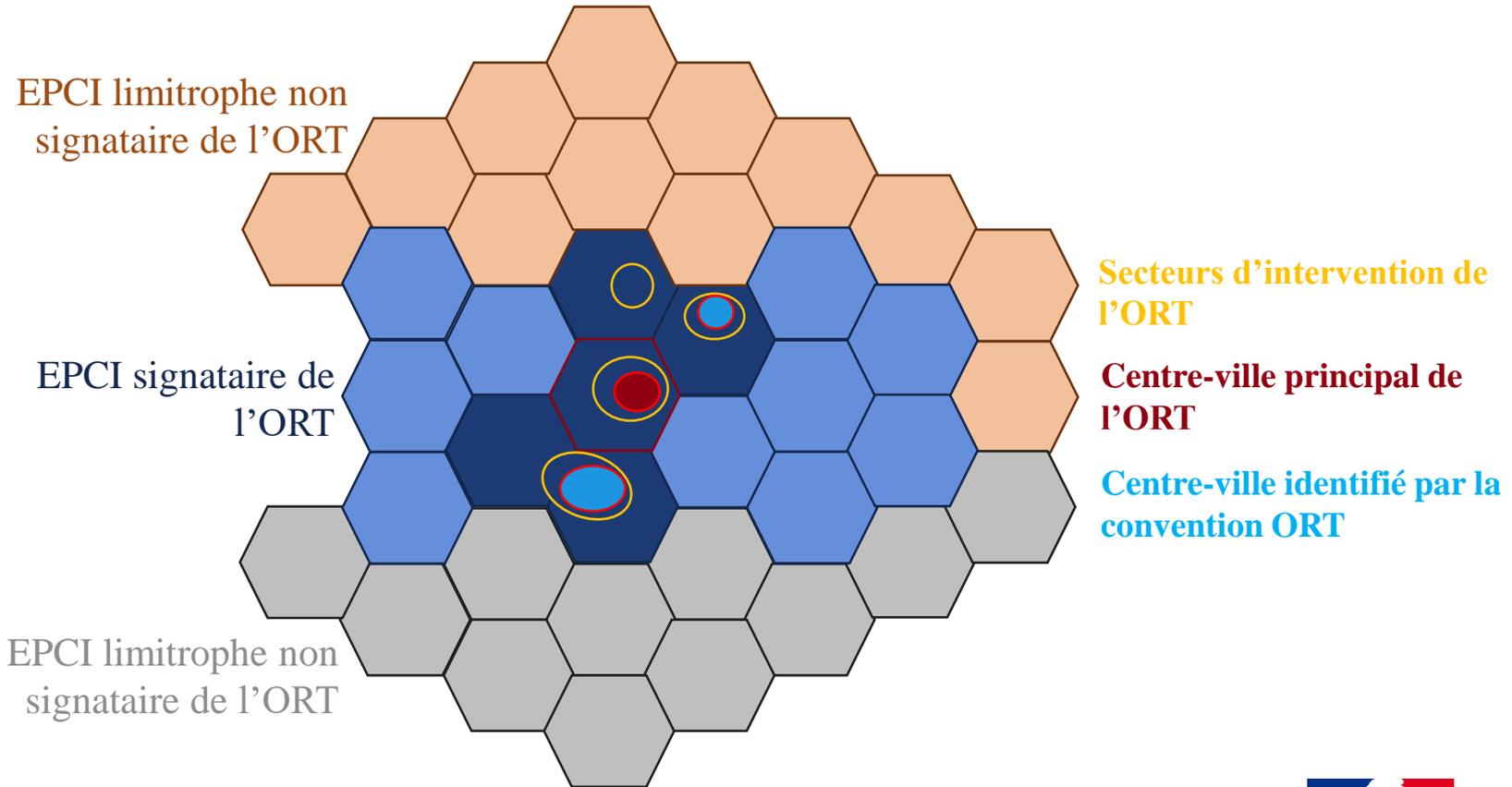
Article 157 : Création des Opérations de revitalisation de territoire (ORT)

- **Délimitation des secteurs d'intervention de centres-villes ORT**
Privilégier les centres-villes en difficultés : le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire et éventuellement un ou plusieurs autres centres-villes d'autres communes membres

- **Dérogação en centre-ville ORT**
Faciliter l'implantation des commerces en centres-villes, notamment les commerces alimentaires et les « locomotives » commerciales

- **Suspension en périphérie d'une ORT**
Possibilité de suspension d'un projet (hors réouverture après 3 ans inexploités) hors secteur d'intervention si ses effets sont jugés néfastes
Décision prise en fonction de données telles que : taux de logements et commerces vacants, chômage, démographie, etc.
Durée maximale de 3 ans, prorogeable 1 ans

Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial



Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

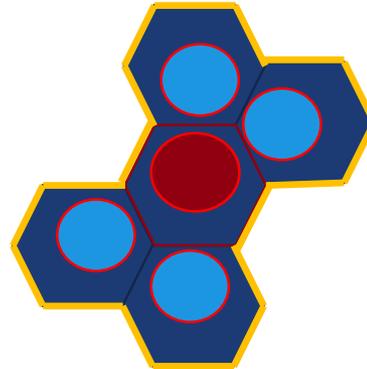
Dans les communes signataires de l'ORT

Configuration 1 : un seul secteur d'intervention

Dérogation d'AEC

Suppression du seuil d'AEC ou possibilité d'intégrer un seuil minimal de :

- 2 500 m² pour le secteur 1
- 5 000 m² pour le secteur 2



*Application immédiate
Décret à venir pour les conditions de publicité*

Secteurs d'intervention de l'ORT

Centre-ville principal de l'ORT

Centre-ville identifié par la convention ORT

Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

Dans les communes signataires de l'ORT

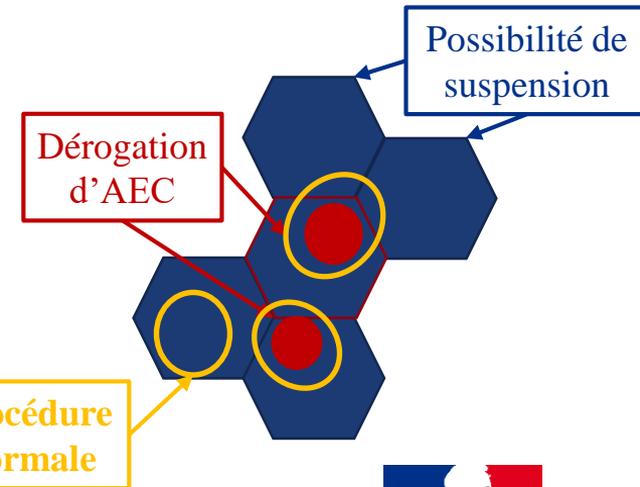
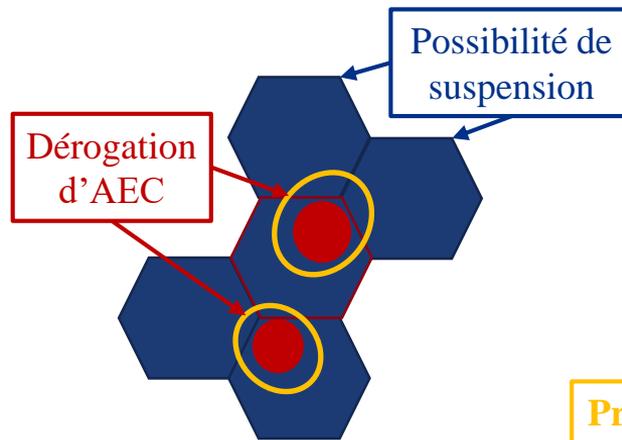
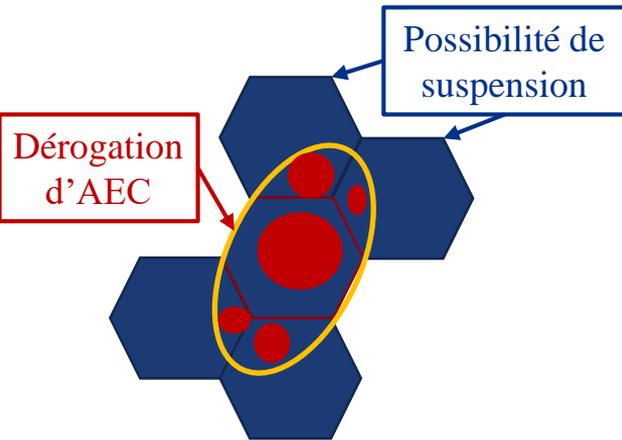
Autres configurations possibles

Application immédiate pour la dérogation
Décret à venir pour la suspension

Un seul secteur d'intervention avec le centre-ville de la ville principale

Plusieurs secteurs d'intervention contenant des centres-villes identifiés par la convention ORT

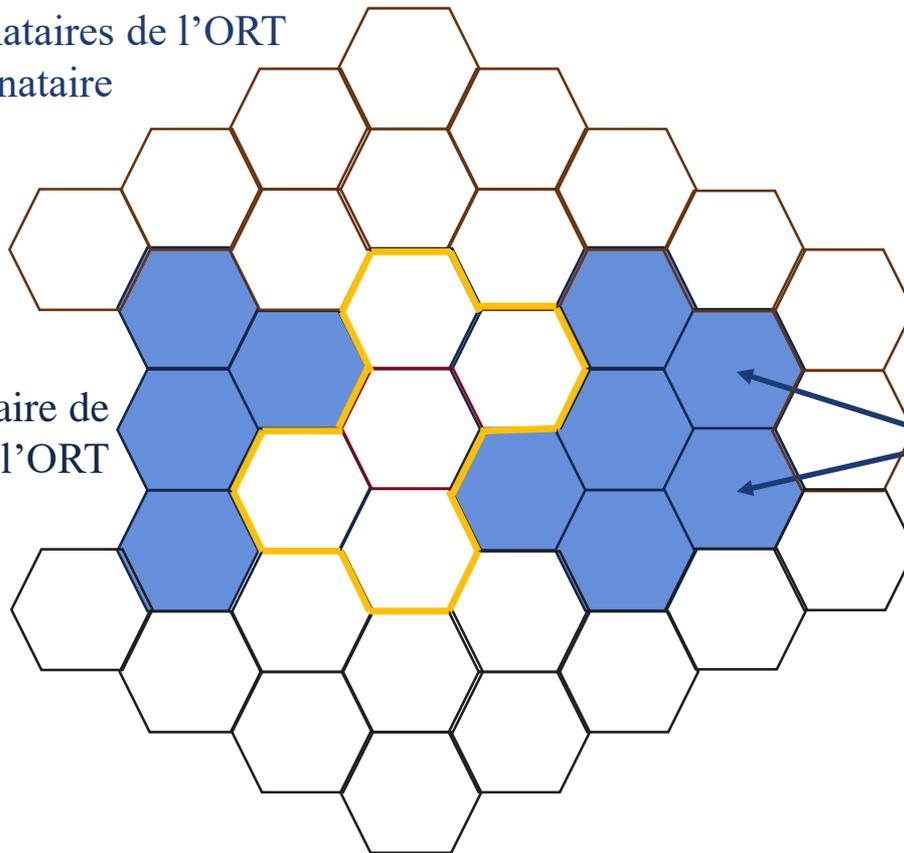
Plusieurs secteurs d'intervention contenant ou pas des centres-villes identifiés par la convention ORT



Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

Dans les communes non signataires de l'ORT
mais incluses dans l'EPCI signataire

EPCI signataire de
l'ORT



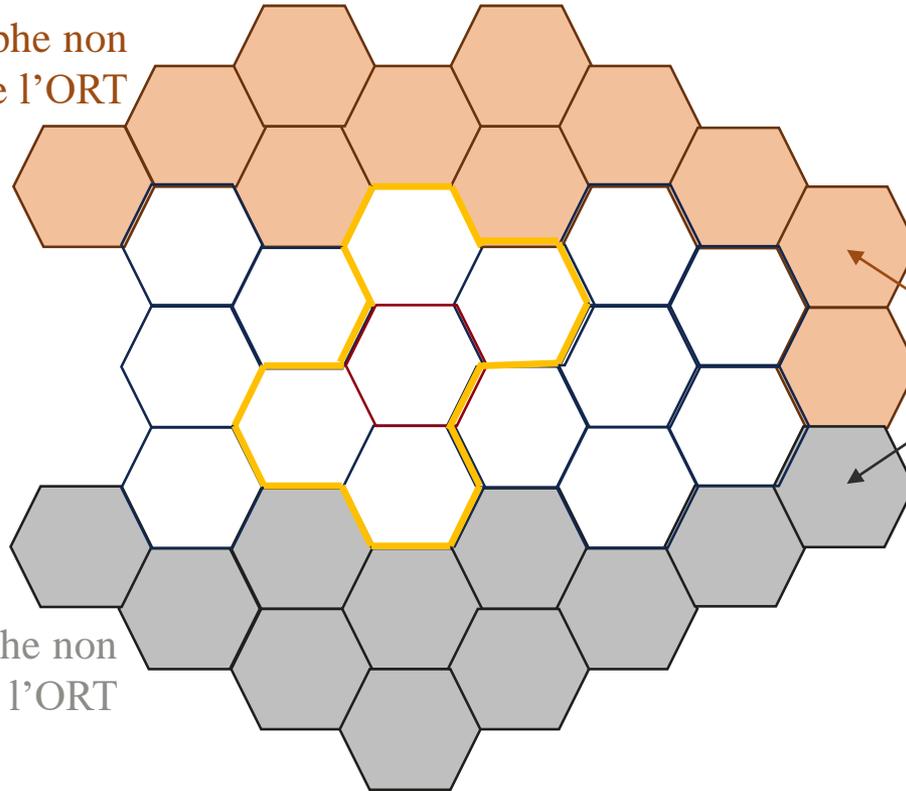
Décret en Conseil d'Etat

Suspension hors secteur
d'intervention
Possibilité de suspension
par le préfet au cas par cas.

Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

Dans les communes d'un EPCI limitrophe

EPCI limitrophe non signataire de l'ORT



Décret en Conseil d'Etat

Possibilité de suspension par le préfet au cas par cas si le projet compromet gravement les objectifs de l'ORT

EPCI limitrophe non signataire de l'ORT

Article 165 : Dérogation à la procédure d'AEC

Application immédiate

- Les projets mixtes en centre-ville ORT ne seront pas soumis à AEC sous certaines conditions
Projets commerces / logements en centre-ville ORT
Surface de vente du commerce < 1/4 surface plancher destinée à l'habitation

Application immédiate

Article 173 : Dérogation à la procédure d'avis L. 752-4 du code de commerce

- Pas d'application du L.752-4 dans les secteurs d'intervention ORT comprenant un centre-ville identifié par la convention ORT pour les créations de commerces.

Article 169 : DAAC obligatoire dans le DOO du SCoT

➤ S'il existe un SCoT :

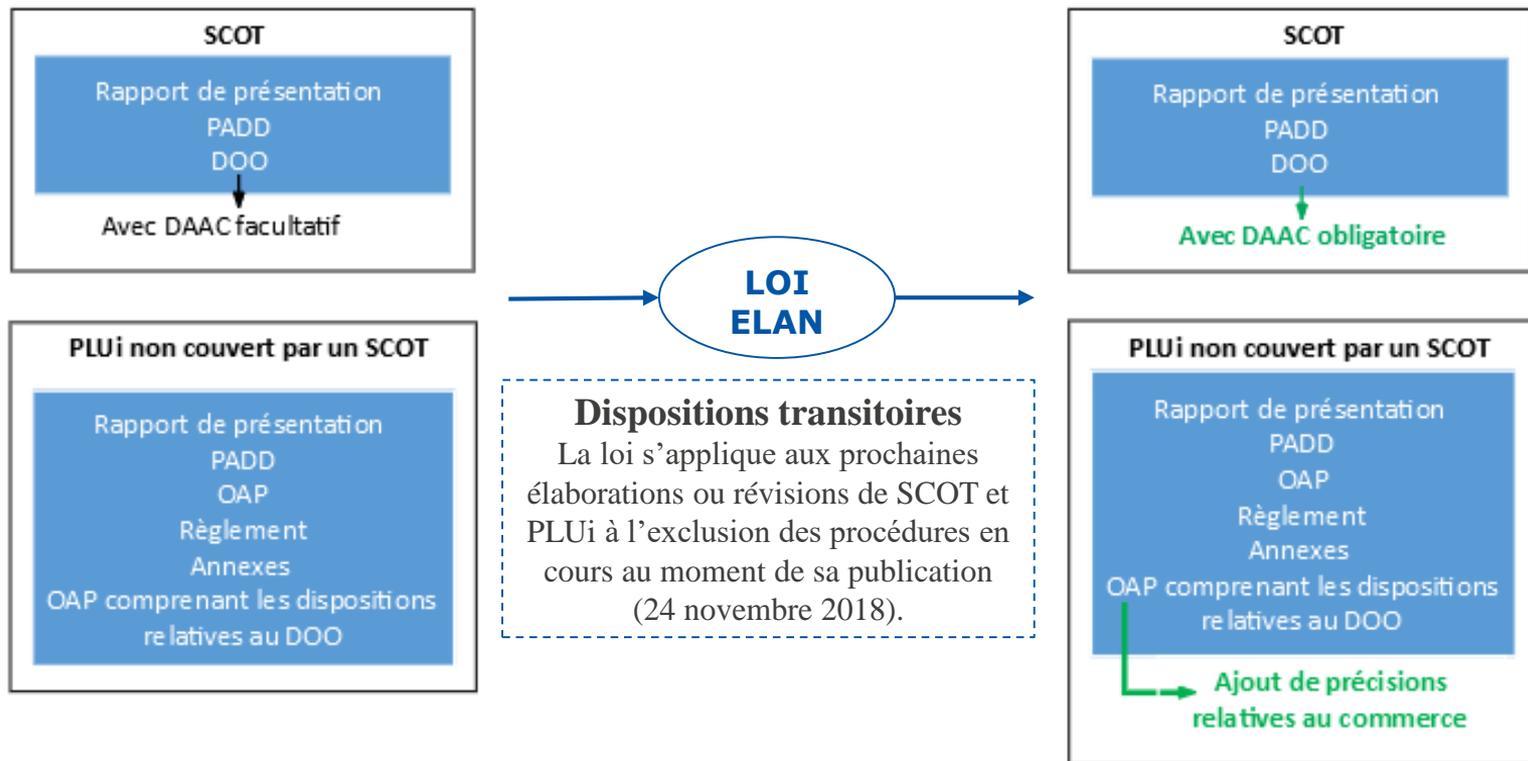
DAAC obligatoire dans le DOO du SCoT avec conditions très précises d'implantation (surfaces, type d'activité...)

Ajout de possibilités de définitions de conditions d'implantation du commerce dans le DAAC

➤ S'il n'existe pas de SCoT

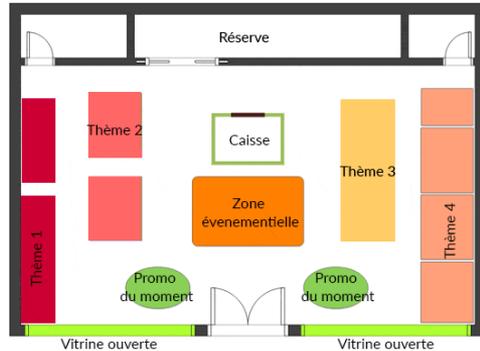
Les orientations relatives à l'aménagement commerciales, contenant des conditions d'implantation, seront dans le PLU

Le DAAC obligatoire pour mieux penser l'implantation commerciale dans la stratégie de territoire

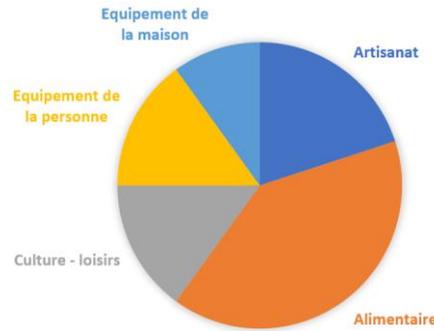


Un DAAC à la carte

- Le DAAC est obligatoire mais son contenu modulable s'adapte à la spécificité des territoires
- Il peut notamment contenir des précisions sur :



La surface de vente



Le type d'activité



Les conditions d'implantation

La loi ELAN permet ainsi une **approche globale** des fonctions commerciales, artisanales et de logistique **pour mieux intégrer la fonction commerciale dans l'aménagement du territoire** à travers une **planification** urbaine plus agile.

Un dossier de demande d'AEC complété

Article 166 : Modification des critères d'AEC, étude d'impact et « démonstration anti-friche »

Application pour les dossiers
déposés à compter du 1^{er}
janvier 2019

- Nouveaux critères d'AEC pour les demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2019

Contribution à la revitalisation du tissu commercial

Coûts indirects supportés par la collectivité

Bilan des émissions de gaz à effet de serre

- Analyse d'impact

Réalisée par un organisme indépendant habilité par le préfet

Effets du projet sur l'animation et le développement des centres-villes voisins

Décret en Conseil d'état

- Démonstration « anti-friche »

Preuve par le pétitionnaire que le projet ne peut s'implanter ni sur une friche de centre-ville, ni sur une friche de périphérie.

Article 163 : Composition des CDAC et auditions

Décret en Conseil d'état

➤ Modification de la composition des CDAC

Ajout de personnalités qualifiées "tissu économique" non votantes CCI, CMA, Chambre d'agriculture et présentation en séance de la situation économique et agricole de la zone.

Application immédiate

➤ Audition et examen en CDAC :

Auditions de personnes référentes en termes de commerce dans la commune ou l'EPCI, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes.

Application immédiate

➤ Etudes spécifiques « économique »

Réalisation d'études relatives au tissu économique et à la situation agricole de la zone par les CCI, CMA et chambre d'agriculture, à la demande du préfet.

La modification des procédures des commissions d'aménagement commercial

Article 167 : Audition en CNAC

Possibilité d'audition d'un membre CDAC en CNAC en cas de recours contre l'avis de la CDAC.

Application immédiate puis décret

Article 170 : Validité de la modification substantielle

L'AEC de modification substantielle se substitue à l'AEC initiale lorsqu'elle devient définitive

Application immédiate

Article 171 : Clause de revoyure

Décret en Conseil d'Etat

Article 172 : Augmentation du seuil d'AEC pour une réouverture au public d'un magasin après 3 ans inexploités

Passage de 1 000 m² à 2 500 m²

Inciter à l'implantation sur des friches commerciales

Application immédiate

Article 164 : Démantèlement des friches commerciales

Décret en Conseil d'Etat

- Présentation au préfet des dispositions prévues pour le démantèlement
Une fois la commercialité perdue
- Mise en demeure du préfet de les lui présenter dans un délai déterminé
Si carence ou insuffisance des dispositions proposées
- Sanctions du préfet en cas de non respect des dispositions
Si rien n'a été fait à l'expiration du délai, possibilité pour le préfet de consigner une somme équivalente au montant des travaux à restituer au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Si mise en demeure sans effet, le préfet peut faire procéder d'office au démantèlement au frais du propriétaire.

Article 168 : Contrôle a posteriori

Décret en Conseil d'Etat

➤ Certificat de conformité à l'AEC

*A communiquer au préfet de département un mois avant l'ouverture au public
Réalisée par un organisme habilité par le préfet, aux frais du pétitionnaire
Exploitation réputée illicite en cas d'absence de certificat*

➤ Sanctions en cas de non conformité

*Si constatation d'exploitation illicite par les agents habilités, rédaction d'un rapport au préfet.
Mise en demeure du préfet systématique soit de fermer les surfaces illicites soit de ramener à la surface de l'AEC dans un délai de 3 mois.
Sans respect de la mise en demeure, arrêté ordonnant la fermeture des surfaces irrégulières, avec astreinte journalière (maximale de 150 €/m² illicite par jour)
Amende en cas de non exécution des mesures prises par le préfet (15 000 €)*

➤ Statistiques sur ces certificats de conformité

Ce que la loi ELAN va notamment changer :

Pour les préfets et
secrétariats de
CDAC

- « Pré-instruction » des dossiers de demande d'AEC en périphérie d'une ORT pour voir si un projet nécessite d'être suspendu
- Éventuels arrêtés de suspension
- Arrêtés de désignation / composition des CDAC
- Auditions de personnes référentes en termes de commerce en CDAC
- Demande éventuelle d'études spécifiques réalisées par les CCI, CMA et chambres d'agriculture si besoin
- Durcissement des modalités de démantèlement et de contrôle a posteriori du respect des AEC délivrées
- Habilitation des organismes qui pourront réaliser les analyses d'impact et les certificats de conformité

Ce que la loi ELAN va notamment changer :

Pour les élus

- Délimiter les secteurs d'intervention de l'ORT, dont certains contiendront des centres-villes
- Indiquer dans la convention ORT :
 - *Ces secteurs d'intervention*
 - *Les centres-villes, inclus dans des secteurs d'intervention de l'ORT, qui nécessitent une dérogation d'AEC*
 - *Si besoin, un seuil d'AEC pour ces secteurs incluant un centre-ville identifié par la convention*
- Etre particulièrement vigilants sur les documents d'urbanisme, en particulier les SCOT qui devront obligatoirement inclure un DAAC précis, sans pour autant être trop prescriptif
- Plus de saisine possible de la CDAC pour les projets compris entre 300 et 1000 m² dans les communes de moins de 20 000 habitants pour des projets de création dans les secteurs d'intervention ORT comprenant un centre-ville identifié par la convention

Ce que la loi ELAN va notamment changer :

Pour les porteurs de projets

- Privilégier les implantations en centre-ville, les projets mixtes, la re-commercialisation d'anciens sites
- Adapter le dossier de demande d'AEC aux nouveaux critères et le compléter (étude d'impact, démonstration « anti-friche », etc...)
- Être particulièrement vigilant aux problématiques d'aménagement du territoire et de protection des centres urbains pour les projets en périphérie d'ORT
- S'assurer du démantèlement des friches commerciales dont ils sont propriétaires
- Fournir un certificat de conformité à l'AEC avant l'ouverture au public
- Repasser directement devant la CNAC en cas de « non de revoyure »

Présentation des dispositions de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

Entrée en vigueur de :

- Dérogation en centre-ville ORT (157 et 165)
- Validité de la modification substantielle (170)
- Augmentation du seuil pour réouverture au public (172)
- Dérogation au L.752-4 en centre-ville ORT (173)
- Audition du référent commerce en CDAC et études spécifiques (163)
- Audition d'un membre CDAC en CNAC (167)

Entrée en vigueur de :

- Modification des critères du L.752-6 (166)

Entrée en vigueur :

- des mesures faisant mention d'un décret : suspension (157), démantèlement (164), certificat de conformité (168), publicité des dérogation ORT (157)
- des articles qui nécessitent un décret sans le mentionner : composition des CDAC (163), analyse d'impact (166), revoyure (171)

25 novembre 2018

1^{er} janvier 2019

Début 2019

2018

2019

Entrée en vigueur de
la loi ELAN

Décret
d'application



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES ET DES
RELATIONS AVEC LES
COLLECTIVITES
TERRITORIALES