

# Note d'information juridique



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Centre d'Affaires des 4 As  
BP 107 - 90002 Belfort Cedex  
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50  
Courriel : autb@autb.asso.fr

## Loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008

Publiée au Journal Officiel du 5 août 2008, elle modifie le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale défini aux articles L.750-1 à L.752-24 du code de commerce.

En premier lieu, dès le jour de sa publication, **elle relève le seuil de déclenchement de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale de 300 à 1 000 m<sup>2</sup>**. Elle intègre néanmoins une mesure dérogatoire à ce relèvement du seuil dans le cadre d'un dispositif transitoire applicable immédiatement.

En second lieu, **elle modifie la composition des commissions chargées de délivrer ces autorisations** ainsi que les critères sur la base desquels les demandes d'autorisation devront se fonder. Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à une date fixée par décret et, au plus tard, le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Sources :

- loi LME,
- circulaires de la Direction du commerce, de l'artisanat, des services et des professions libérales en date des 7 août et 28 août 2008 sur les «Incidences des dispositions transitoires relatives à l'équipement commercial de la loi de modernisation de l'économie».

1- Règles relatives à l'équipement commercial **modifiant le Code de Commerce** .....2

Informations complémentaires.....4

2- Mesures **modifiant le Code de l'Urbanisme**.....5

Note d'information sur la « loi LME », loi de modernisation de l'économie  
n°2008-776 du 4 août 2008

**1- REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL MODIFIANT LE CODE DE COMMERCE**

| Les règles actuelles  | Les nouvelles dispositions de la loi LME   |
|---|--|
| Organisme délivrant les autorisations des surfaces commerciales : la commission départementale d'équipement commercial (CDEC)   | Cet organisme change de nom et devient la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)  |
| <p><u>Composition de la CDEC :</u><br/> <b>6 membres</b>, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maire de la commune d'implantation</li> <li>- le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement</li> <li>- le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement (autre que celle d'implantation)</li> <li>- le président de la chambre de commerce et d'industrie du territoire concerné</li> <li>- le président de la chambre de métiers du département</li> <li>- un représentant des associations de consommateurs.</li> </ul> | <p><u>Nouvelle composition de la CDAC :</u><br/> <b>8 membres</b>, dont 5 élus au lieu de 3 précédemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maire de la commune d'implantation</li> <li>- le président de l'EPCI</li> <li>- le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement (autre que celle d'implantation)</li> <li>- <b>le président du conseil général ou son représentant</b></li> <li>- <b>le président du syndicat mixte ou de l'EPCI chargé du SCOT</b></li> <li>- <b>3 personnes qualifiées</b> en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.</li> </ul> |
| Les recours contre les décisions CDEC ont lieu devant la commission nationale d'équipement commercial (CNEC).   | La CNEC devient commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).  |
| <p><u>Composition de la CNEC :</u> <b>8 membres</b>, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un membre du Conseil d'Etat</li> <li>- un membre de la Cour des comptes</li> <li>- un membre de l'inspection générale des finances</li> <li>- un membre du corps des inspecteurs généraux de l'équipement</li> <li>- 4 personnalités désignées pour leur compétence en matière de distribution, de consommation, d'aménagement du territoire ou d'emploi</li> </ul>  | <p><u>Composition de la CNAC :</u> même composition que la CNEC mais les 4 personnalités désignées doivent avoir des compétences supplémentaires en matière d'urbanisme et de développement durable.</p> <p>En cas de recours concernant des projets cinématographiques, le représentant de l'Equipement est remplacé par une personnalité chargée des affaires culturelles.</p>   |
| Un observatoire départemental d'équipement commercial (ODEC) est chargé de réaliser le schéma de développement commercial (SDC) du département.   | L'ODEC est maintenu et collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1 du code de commerce. Il met ces données à disposition des collectivités locales et de leurs groupements qui élaborent <b>un schéma de développement commercial</b> .   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Seuil de demande d'autorisation</b> des surfaces commerciales = 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>  | <p><b>Elévation du seuil = 1000 m<sup>2</sup></b> de surface de vente.</p> <p><b>Pour les communes de moins de 20 000 habitants</b>, saisine possible de la CDAC pour les projets compris entre 300 et 1000 m<sup>2</sup></p>   |
| <p><u>Les projets soumis à autorisation sont (article L.752-1et 2 du code de commerce) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création et extension de magasin ou d'ensemble commercial,</li> <li>- les stations service,</li> <li>- les concessions automobiles</li> <li>- l'hôtellerie (&gt; 30 chambres),</li> <li>- les changements d'activités pour des locaux dont la surface de vente est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> (ou &gt;300 m<sup>2</sup> si magasin alimentaire)</li> <li>- les regroupements de surface de vente de magasins voisins (sans création) à partir de 1.000 m<sup>2</sup> (ou de 300m<sup>2</sup> si magasin alimentaire)</li> <li>- les halles ou marchés, les commerces d'aéroports et de gares ferroviaires à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul> | <p><u>Seront dorénavant soumis à autorisation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets ayant pour objet la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente &gt; 1000 m<sup>2</sup>, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant (règle conservée) ;</li> <li>- l'extension<sup>1</sup> de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1000 m<sup>2</sup> ou devant le dépasser par la réalisation du projet (règle maintenue) ;</li> <li>- la création d'ensemble commercial<sup>2</sup> dont la surface de vente totale est &gt; 1000 m<sup>2</sup> ainsi que l'extension d'un ensemble commercial réalisée en une ou plusieurs fois, de plus de 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce &gt; 2000 m<sup>2</sup> est soumis à autorisation ; 1000 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire</li> </ul> <p><u>En revanche, ne seront pas soumis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2500 m<sup>2</sup>, ou 1000m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire ;</li> <li>- les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles et les pharmacies ;</li> <li>- 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</li> </ul> |

<sup>1</sup> Est, en principe, considérée comme une extension, l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile.

<sup>2</sup> Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

|   |  |
|---|--|
|   | l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux <b>gares ferroviaires situées en centre-ville</b> , d'une surface maximum de <b>2 500 m<sup>2</sup></b> .   |
| <p><u>Critère de décision de la CDEC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et véhicules de livraison</li> <li>- la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs</li> <li>- les capacités d'accueil pour le chargement et déchargement des marchandises</li> <li>- la densité d'équipement en moyennes et grandes surfaces</li> <li>- l'impact sur l'appareil commercial et artisanal</li> <li>- l'impact en termes d'emploi</li> <li>- les conditions d'exercice de la concurrence</li> </ul> | <p><b>Ces critères<sup>3</sup> sont modifiés :</b> la CDAC doit se prononcer sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.</p> <p><b>Les critères d'évaluation sont :</b></p> <p>1° En matière d'aménagement du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;</li> <li>b) L'effet du projet sur les flux de transport ;</li> <li>c) Les effets découlant des procédures prévues aux articles L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation<sup>4</sup> et L. 123-11 du code de l'urbanisme<sup>5</sup> ;</li> </ul> <p>2° En matière de développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) La qualité environnementale du projet ;</li> <li>b) Son insertion dans les réseaux de transports collectifs.</li> </ul> |
| Le projet commercial est autorisé s'il recueille 4 votes favorables de la CDEC.   | <p>La CDAC autorise les projets par un <b>vote à la majorité absolue</b> des membres présents. Le procès-verbal indique le sens du vote émis par chacun de ces membres.</p> <p>Le préfet, qui préside la commission départementale, ne prend pas part au vote.</p> <p>Les membres de la commission ont connaissance des demandes déposées au moins dix jours avant d'avoir à statuer.</p> <p>Cette décision est notifiée dans les dix jours au maire et au pétitionnaire.</p>  |
| Le délai de décision est de 4 mois  | La CDAC se prononce <b>dans un délai de deux mois à compter de sa saisine</b> . Passé ce délai, la décision est réputée favorable.   |
| Le recours en commission nationale peut se faire dans un délai de 2 mois  | <p>La décision de la CDAC peut, <b>dans un délai d'un mois</b>, faire l'objet d'un <b>recours devant la CNAC</b>, l'initiative du préfet, du maire de la commune d'implantation, du président de l'EPCI compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement, du président du Syndicat mixte ou EPCI du SCoT et de toute personne ayant intérêt à agir,</p> <p>La commission nationale se prononce dans</p>  |

<sup>3</sup> Critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce

<sup>4</sup> Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

<sup>5</sup> Enquête PLU conjointe avec une procédure DUP

|   |  |
|---|--|
|   | <b>un délai de quatre mois à compter de sa saisine.</b>  |
| Les projets commerciaux de plus de 6000 m <sup>2</sup> de surface de vente sont soumis à enquête publique | L'obligation d'une enquête publique est supprimée <sup>6</sup> .                                 |
| La question des cinémas est traitée à la marge  | Elle fait l'objet d'un chapitre complet dédié à l'aménagement cinématographique des territoires. |

## Informations complémentaires

• **La loi prévoit la possibilité d'une dérogation à l'application immédiate de la loi** : dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, **lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>** :

- notifie cette demande dans les huit jours au président de l'EPCI visé à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme<sup>7</sup> sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de l'établissement public de saisir la CDEC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;
- peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de saisir la commission départementale à la même fin.

La décision du président de l'établissement public visé à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme ou la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours.

En cas d'avis défavorable de la commission départementale ou, le cas échéant, de la CNEC, le permis de construire ne peut être délivré.

La commission départementale se prononce dans un délai d'un mois.

En cas d'avis négatif, le promoteur peut saisir la CNEC, qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.

⇒ **Ces conditions de saisine de la CDEC sont applicables pour la saisine de la CDAC.**

• Durant la période transitoire, la création de garages ou commerces de véhicules automobiles de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale, même si ces établissements ne sont pas dotés d'atelier d'entretien et de réparation.

<sup>6</sup> L'article L.752-5 du code de commerce est supprimé et remplacé par une autre disposition, **applicable depuis le 5/08/2008**

<sup>7</sup> Dans le Territoire de Belfort, il s'agit du Syndicat mixte du SCoT

• Les projets suivants :

- extension de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un magasin unique de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> ou devant le dépasser par la réalisation du projet,
- l'extension de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet,

qu'ils soient situés ou non dans une commune de 20 000 habitants, ne sont pas soumis à l'autorisation préalable de la CDEC sous réserve que la CDEC ne soit pas saisie dans le cadre du dispositif dérogatoire précité (pour mémoire projets compris entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>, soumis à permis de construire, dans les communes de moins de 20 000 habitants, saisine de la CDEC à l'initiative du maire ou du président de l'EPCI).

En effet, les projets de moins de 1000 m<sup>2</sup>, même soumis à permis de construire, sont dispensés d'autorisation de la CDEC pendant la période transitoire, sauf mise en œuvre de la procédure dérogatoire.

## 2- MESURES MODIFIANT LE CODE DE L'URBANISME (les modifications apparaissent en gras)

L'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme est d'ores et déjà en vigueur.

| Anciennes dispositions   | Code de l'urbanisme actuellement en vigueur   |
|--|---|
| ⇒ Les documents d'urbanisme  |   |
| <b>Article L.121-1</b>   |   |
| <p>Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : [...]</p> <p>2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;</p> | <p>« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : [...]</p> <p>2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, <b>de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité</b> ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;... »</p> |

|   |   |
|---|---|
| ⇒ Les PLU   |   |
| <b>Article L.123-1</b>  |   |
| Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.   | « Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, <b>de commerce</b> , de transports, d'équipements et de services [...] »<br><br><b>7° bis Identifier et délimiter les quartiers, îlots, 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 cet objectif ; [...] ».</b> |
| ⇒ Les SCoT  |   |
| <b>L'article L.122-1 comprend un nouvel alinéa</b> qui stipule que : « les SCoT peuvent comprendre un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L.752-1 du code de commerce <sup>8</sup> ».   |   |
| <b>Article L.122-4-1</b>  |   |
| « Lorsque la majorité des communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale sont incluses dans le périmètre d'un parc naturel régional, le syndicat mixte régi par l'article L. 333-3 du code de l'environnement peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-4 du présent code, exercer la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, à condition que les autres communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale adhèrent au syndicat mixte pour cette compétence. [...] ». | « Lorsque la majorité des communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale sont incluses dans le périmètre <b>d'un syndicat mixte</b> , celui-ci peut, par dérogation à l'article L. 122-4, exercer la compétence d'élaboration, de suivi et de révision du schéma de cohérence territoriale, à condition que les autres communes comprises dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale adhèrent au syndicat mixte pour cette compétence. [...] ».  |
| <b>L'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-18 du même code est supprimé.</b>   |   |

<sup>8</sup> L'article L.752-1 du code de commerce (non entré en vigueur) prévoit que :  
« Les SCoT peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition des zones figure dans un **document d'aménagement commercial** qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme. A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, l'établissement public compétent pour son élaboration peut adopter avant le 1er juillet 2009 un document provisoire d'aménagement commercial, dans les conditions définies à l'alinéa précédent. Ce document provisoire est valable deux ans. L'approbation du schéma de cohérence territoriale dans ce délai lui confère un caractère définitif.

Le document d'aménagement commercial est communiqué dès son adoption au préfet. »

⇒ Participations financières

Le 1er alinéa de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application ».

### Taille des principaux commerces du Territoire de Belfort

