

zONes Commerciales: stop ou encore ?

Les réformes successives ne permettent toujours pas de disposer d'outils adaptés pour réguler les projets d'implantation de surfaces commerciales en périphérie des villes. La dernière en date restreint de façon considérable les possibilités d'intervention des associations environnementales dans les décisions sur l'urbanisme commercial.

La loi Pinel¹ aurait pu être la grande réforme de l'urbanisme commercial tant attendue. Non seulement pour arrêter de défigurer les entrées de ville, mais aussi pour enrayer le mitage et l'extension urbaine. Malheureusement, elle n'apporte que des réponses à la marge et n'encadre toujours pas de manière efficace les autorisations d'implantations qui continuent à se développer de manière anarchique.

Pour comprendre, il suffit de faire un tour d'horizon des dispositifs qui encadrent l'urbanisme commercial. Commençons d'abord par le **Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)** inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (Scot). Il s'agit, en théorie, d'un document indispensable pour organiser l'aménagement commercial d'un territoire : il permet en effet de délimiter les zones d'implantation des programmes commerciaux. Sauf qu'il est facultatif, et que, jusqu'à maintenant, très peu d'intercommunalités en Île-de-France sont couvertes par un Scot.

Les commissions départementales d'aménagement commercial. Les **CDAC** sont chargées dans chaque département de délivrer les autorisations d'implantation commerciale pour les projets de plus de 1 000 m². Elles sont apparues en 2008 avec la loi de modernisation de l'économie (LME). Depuis cette réforme, les autorisations ne sont plus subordonnées à la démonstration d'un besoin économique. Tout investisseur français ou étranger désireux de porter un projet peut venir concurrencer l'ensemble des autres enseignes commerciales du secteur. Résultat : même si le projet est nocif pour l'économie d'un territoire, il ne peut pas être interdit !

Légalement, les CDAC ne disposent pas de critères économiques pour refuser un projet. Et les élus locaux, majoritaires au sein des commissions, ont plutôt tendance à accepter très volontiers l'arrivée d'une zone commerciale dans leur commune ou sur leur territoire. Cette tendance ne risque pas de s'inverser avec la loi Pinel qui renforce encore la présence des élus dans sa composition. Sept élus y siègent désormais, contre cinq auparavant. Dans une tribune libre publiée sur le site du *Courrier des maires*², un journaliste va même jusqu'à dire que « *les marchandages et autres petits arrangements entre amis (ou ennemis) qui avaient déjà cours dans les coulisses des CDAC risquent de se poursuivre et même de s'intensifier avec l'augmentation du nombre de parties prenantes* ».

LES ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES EXCLUES DU JEU

La loi Pinel fixe de nouvelles exigences, notamment en termes de compacité des projets (consommation économe de l'espace), de modes de transport alternatifs ou encore de valorisation de filières de production locale. Mais, paradoxalement, les projets déposés en CDAC ne pourront plus être contestés par les associations de protection de l'environnement. Auparavant la création d'un équipement commercial pouvait donner lieu à deux contentieux distincts, l'un contre l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la CDAC (recours administratif devant la Commission nationale d'aménagement commercial) et l'autre contre le permis de construire. Avec la procédure « simplifiée » qui consiste à fusionner la délivrance du permis de construire et l'autorisation d'exploitation commerciale, les décisions des CDAC et des CNAC sont désormais ramenées au rang d'avis conformes préalables à la délivrance du permis de construire et ne pourront plus faire l'objet de recours juridictionnels. Seul le permis pourra être déféré devant le juge administratif.

Cette disposition législative constitue une limite inacceptable à l'accès au juge alors que l'intérêt à agir des associations est indéniable, d'une part, en regard des critères déterminant le sens des décisions des CDAC/CNAC et, d'autre part, des effets de ces implantations sur l'environnement.

Catherine GIOBELLINA Agir pour les paysages

¹ Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises du 19 juin 2014. Décrets d'application parus le 15 février 2015.

² www.courrierdesmaires.fr/46932/zones-commerciales-a-quand-une-regle-du-jeu

À Briis-sous-Forges (91), commerçants et associations se mobilisent

Dans cette partie rurale de l'Essonne, l'arrivée d'un supermarché et d'une nouvelle zone d'activité à proximité de la gare autoroutière suscite depuis longtemps une vive opposition. En 2005, la commune de Briis-sous-Forges avait déjà déposé une demande d'autorisation pour la création d'un supermarché sur un terrain que les habitants appellent le « pré aux vaches ».

À l'époque, le projet avait été rejeté successivement par la commission départementale et la commission nationale des équipements commerciaux. Toutefois, le sénateur-maire Bernard Véra (PC) avait indiqué qu'il ne renoncerait pas pour autant à son projet. Il soutient que sa commune est la seule à ne pas être dotée d'un parc d'activités et qu'elle est située au milieu d'un « désert commercial ». Étonnant quand on sait que huit grandes surfaces sont déjà implantées dans un rayon de 15 km ! En 2014, une nouvelle demande d'autorisation d'un supermarché de 2 500 m² est déposée

auprès de la CDAC. Au grand dam des associations d'environnement et des commerçants du centre-ville, l'autorisation est accordée en janvier 2015. L'association Qualité de vie de la communauté de communes du pays du Limours dépose un recours devant la CNAC, mais sa requête est rejetée en application de la loi Pinel.

L'affaire est aujourd'hui contestée devant la cour d'appel³. Les pièces communiquées au cours de la procédure révèlent que les ministères chargés du commerce et de l'urbanisme avaient tous deux, dans leur grande sagesse, donné un avis défavorable lors de l'examen du dossier en CNAC : « *Le projet est consommateur d'espace agricole (...) Séparé de la zone urbaine par l'A10, il risque d'augmenter les déplacements motorisés et d'avoir un effet néfaste sur l'animation du centre bourg équipé de commerces de proximité.* »

3 Légalement, la CNAC n'avait pas à juger irrecevable une démarche de contestation d'un dossier déposé préalablement à la promulgation des décrets d'application de la loi.

À Persan (95), remise en cause de la décision de la CNAC par la cour d'appel de Versailles

Le projet de zone commerciale de Persan de 47 500 m² de surface de vente sur un espace agricole de 20 hectares a obtenu l'autorisation de la CDAC du Val-d'Oise au printemps 2014. Val-d'Oise Environnement, le Roso (Oise) et l'association locale Haut Val-d'Oise Écologie ont déposé un recours auprès de la CNAC.

En octobre 2014, la CNAC a pris la décision de refuser le projet, refus motivé par la consommation d'espace agricole importante du fait du stationnement des véhicules hors de l'emprise des bâtiments et par l'insuffisance de la desserte en transport en commun.

La commune et l'aménageur (la Semavo, SEM du département) ont fait appel de cette décision auprès de la cour d'appel de Versailles sans que les

associations d'environnement en aient été informées. De ce fait, le tribunal d'appel n'a eu à examiner que les requêtes de la commune, de la Semavo et des sociétés demandeuses. Il a décidé d'annuler la décision de la CNAC et lui a prescrit d'examiner sous deux mois une nouvelle proposition. La nouvelle demande est une actualisation du dossier par rapport à la loi ALUR. Les deux motifs du refus de la CNAC restent valables.

Informées par la presse, les associations d'environnement ont souhaité être une nouvelle fois entendues par la CNAC. Elle a accepté cette demande et, à la grande satisfaction des associations, a renouvelé son refus de la zone commerciale de Persan.

Val-d'Oise Environnement