

L'AUAT partage des décryptages de l'actualité juridique sur des enjeux particulièrement importants pour les collectivités et leurs documents d'urbanisme.

C'est le cas du **décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022** relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols



L'article 215 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (n°2021-1104) édicte l'interdiction d'implanter ou d'étendre une exploitation commerciale qui se traduirait par une artificialisation des sols, avec cependant la possibilité d'y déroger. Le décret du 13 octobre 2022 vient en ce sens préciser les modalités de dérogation.

Pour aller plus loin : legifrance.gouv.fr

Concernant la notion d'artificialisation

L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

La notion d'artificialisation est entendue ici comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agricole par son occupation ou son usage. »

« Est considéré comme engendrant une artificialisation des sols un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021. »

Les critères dérogatoires à l'interdiction

Toutefois, le pétitionnaire peut déroger à ce principe, s'il démontre que son projet répond aux conditions suivantes :

- s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat ;
- répond aux besoins du territoire ;
- obéit à l'un des critères suivants :
 - le projet s'insère dans le secteur d'intervention d'une **opération de revitalisation de territoire (ORT) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville**,
 - le projet s'insère dans une opération d'aménagement au sein d'un **espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné**,
 - le projet est compensé par la **transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé** ;

.../...

Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale doit contenir :

- la justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;
- une description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet.

Et de manière alternative :

- soit la justification de l'insertion du projet dans un secteur d'intervention d'une ORT ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;

.../...

Les critères dérogatoires à l'interdiction (suite)

.../...

- le projet s'insère au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

.../...

- soit la justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui à cette justification ;
- soit la justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet.

L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet. Par ailleurs, les mesures de compensation sont mises en œuvre, en plus de ce qui peut être fait à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielles lorsque de telles zones sont identifiées en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme ou bien de l'article L. 141-10 du même code et que les mesures s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le cas échéant, le projet doit justifier de son insertion dans d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine, identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, entrés en vigueur avant le 23 août 2021. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification.

Projets pouvant faire l'objet d'une dérogation

- Création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² ;
- Extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dès lors que la surface de vente totale dudit magasin ou ensemble commercial reste inférieure à 10 000 m² ;
- Extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 m².

Les procédures

- Pour tout projet d'équipement commercial portant sur une surface de vente comprise entre 3 000 et 10 000 m² et dès lors que le dossier de demande est enregistré, le secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) transmet le dossier de demande au préfet pour avis conforme.
- Dans toutes les communes, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire pour la création ou l'extension d'un équipement commercial proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Cette procédure concerne :

- les communes de moins de 20 000 habitants,
- les projets engendrant une artificialisation des sols, par rapport à l'état des parcelles concernées au 23 août 2021,
- les magasins de commerce de détail ou des ensembles commerciaux dont la surface de vente globale, en cas de réalisation du projet, serait comprise entre 300 et 1 000 m².