

# Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

## Genèse

- Constats successifs de dévitalisation des centres villes (rapport Pinville, rapport Pointreau-Bourquin).

## Grands principes

- Mettre en œuvre le plan « Action Cœur de Ville » pour favoriser la revitalisation des centres-villes grâce à des outils adaptés (dérogations, ORT, etc.).
- Lutter contre les friches commerciales (démantèlement, reprise d'un ancien local commercial, « test anti-friche »).
- Renforcer le respect de la loi (certificat de conformité).

## Un outil ad hoc

### Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) au service du Programme « Action Cœur de Ville »

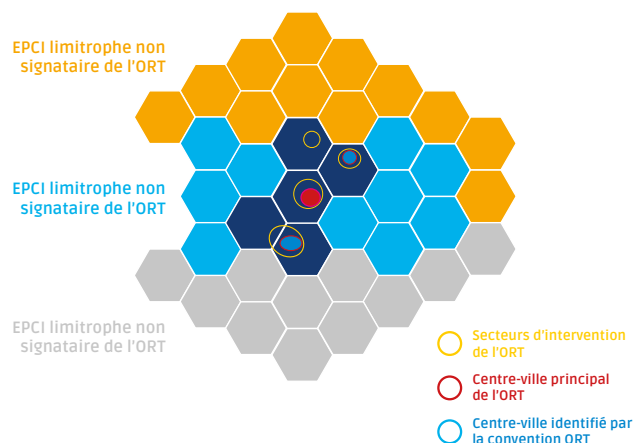
- **Principe** : délimitation d'un périmètre d'intervention de centres-villes pouvant bénéficier du dispositif.
- **Délimitation géographique** : le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire, éventuellement d'autres centres-villes de communes membres, extension aux EPCI limitrophes.
- **Dispositions** : dérogation pour faciliter l'implantation des commerces en centres-villes (seuils d'exonération d' AEC sauf si la surface de vente > 5000m<sup>2</sup> ou 2500m<sup>2</sup> pour les commerces à prédominance alimentaire ; exonération aussi lorsque le projet combine implantation commerciale et logements si la surface de vente < ¼ à la surface de logements).
- **Durée** : 3 ans, prorogation d'1 an.
- **Rappel** : le programme Action Cœur de Ville (+ORT) concerne 222 communes + EPCI (limitrophes), soit 80% du territoire.

## Références

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).
- Décret n°2019-331 du 17 avril 2019 (Décret 1) « Analyse d'impact et CCI ».
- Décret n°2019-563 du 7 juin 2019 (Décret 2) « Certificat de conformité ».
- Décret n°2019-795 du 26 juillet 2019 (Décret 3) « Mesures de suspension ».
- Arrêté du 19 juin 2019 (Décret 1).
- Arrêté du 28 juin 2019 (Décret 2).
- Arrêté du 1er octobre 2019 (Décret 2).
- Circulaire du 31 octobre 2019 (Décret 3).

## Périmètre spatial des dispositions ORT

### Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial



Source : Dispositions de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial, Ministère de l'Economie et des finances, Ministère de la cohésion des territoires.

# PRINCIPALES DISPOSITIONS

1

## Critères des dossiers AEC

Le refus d'autorisation d'aménagement commercial ne peut avoir lieu que si les objectifs énoncés par la loi sont compromis du fait des effets dudit projet. L'appréciation de la conformité du projet aux objectifs se fait au vu des critères d'évaluation de l'article L752-6 du code de commerce. La loi Elan a renforcé ces critères en ajoutant des nouveaux sous-critères, dont l'applicabilité se fait pour les demandes d'AEC déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### 1. Aménagement du territoire

a. Contribution à l'animation des principaux secteurs existants.

b. Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement.

c. Contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial.

d. Coûts indirects supportés par la collectivité en infrastructures et transports.

### 2. Développement durable

a. Les émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan carbone (pour les personnes morales employant plus de 500 personnes).

2

## Analyse d'impact

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commission se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Cette dernière sera réalisée par un organisme indépendant, habilité par le représentant de l'Etat dans le département.

### Elle évalue :

• Les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville des communes d'implantation et limitrophes.

• Les effets sur l'emploi (en s'appuyant sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente (en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires).

Le demandeur doit démontrer subsidiairement qu'aucune friche existante en centre-ville, ni en périphérie, ne permet l'accueil de ce projet.

3

## Modification et contenu des SCOT

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) devient obligatoire au sein des SCOT.

Ce document détermine les conditions d'implantation des équipements

commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville, et le développement durable.

4

## Composition des CDAC et CNAC

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019, pour chaque nouveau projet, la CDAC auditionne la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes le cas échéant. La CDAC comprend de nouveaux membres :

- Une personnalité désignée par la chambre du commerce et d'industrie.
- Une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat.

Ces deux premières personnalités ne prennent pas part au vote, et présentent l'impact du projet sur le tissu économique.

- Une désignée par la chambre de l'agriculture : elle présente l'avis de la chambre en cas de consommation de terres agricoles.

Seules les deux premières personnalités sont présentes à Paris, et la CDAC est composée de 10 membres. Dans les autres départements, elle se compose de 14 membres.

Quand la zone de chalandise dépasse le département concerné, le représentant de l'Etat désigne au moins 1 élu et 1 personnalité qualifiée dans chaque autre département.

La CDAC désigne parmi ses membres, un représentant qui exposera la position de la CDAC devant la CNAC.

La composition de la CNAC n'a pas été modifiée par la loi ELAN.

## 5

## Gestion des contentieux

**1. La clause de revoyure :**

En cas de refus au fond par la CNAC, possibilité de ressaisir directement la CNAC du projet modifié (sous condition que les modifications ne soient pas substantielles).

**2. Cristallisation des moyens :**

Mécanisme automatique de cristallisation des moyens pour les requêtes relatives à une décision d'occupation ou d'utilisation des sols. Passé un délai de 2 mois à partir de la communication du mémoire en défense, les parties ne peuvent plus invoquer de nouveaux moyens lors d'une requête concernant une décision d'occupation/utilisation des sols.

**3. Obligation dorénavant pour le juge** de ne pas prononcer l'annulation d'un permis de construire quand un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé.

**4. Elargissement des obligations de l'article L800-8 du Code de l'urbanisme** lors d'une signature d'un protocole transactionnel : enregistrement auprès de l'administration fiscale à la phase précontentieuse, et limitation de la contrepartie pour les associations.

## 6

## Certificat de conformité et modifications substantielles

La loi ELAN renforce la sécurité juridique des autorisations détenues, en précisant que l'autorisation de modifier substantiellement le projet ne se substitue à la précédente autorisation d'exploitation commerciale que lorsque la première devient définitive.

Un mois avant la date d'ouverture au public, le bénéficiaire communique au représentant de l'Etat un certificat établi à ses frais par un organisme habilité, attestant du respect de l'AEC délivrée. En son absence, l'exploitation des surfaces est réputée illicite.

Les certificateurs seront des entreprises bénéficiant d'une habilitation du préfet du département dans lequel se situe le projet.

**Le certificat de conformité devra comporter :**

**1. Pour les projets ne nécessitant pas de PC :**

- L'AEC.
- Le justificatif de la date de la notification de la décision CDAC ou CNAC.

**2. Pour les projets nécessitant un PC :**

- L'avis favorable de la commission d'aménagement commercial.
- L'arrêté accordant le PC valant AEC.
- La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

## 7

## Relèvement du seuil des réouvertures

Augmentation du seuil d'AEC pour une réouverture au public d'un magasin après 3 années d'inexploitation – passage de 1000m<sup>2</sup> à 2500m<sup>2</sup>.

## 8

## Renforcement des pouvoirs du préfet

- Pré-instruction des dossiers de demande d'AEC en périphérie d'une ORT.
- Possibilité d'arrêtés de suspension d'AEC.
- Arrêtés de désignation/composition des CDAC.
- Audition des personnes référentes en terme de commerce en CDAC.
- Demande éventuelle d'études spécifiques aux CCI, CMA et chambres d'agriculture le cas échéant.
- Durcissement des modalités de démantèlement et de contrôle a posteriori du respect des AEC délivrées.
- Contestation du certificat de conformité (2 mois à compter de sa réception).
- Sanctions en cas de non-respect de la conformité : arrêté de fermeture du préfet (sous 15 jours) et 15 000€ d'amende s'il n'y a pas de mise en conformité.

# Entrée en vigueur des dispositions légales

