



urbanisme commercial

réglementation

cdec

Du nouveau en matière d'urbanisme commercial

Inscrite dans la Loi de Modernisation de l'Economie du 5 août 2008, la réforme de l'urbanisme commercial est engagée et amorce l'intégration de la législation de l'aménagement commercial dans le droit commun de l'urbanisme. Tout en maintenant une autorisation d'exploitation, la loi supprime toute référence à des critères économiques pour répondre aux exigences communautaires.

Dans le cadre de la Loi de Modernisation de l'Economie n°2008-776 du 5 août 2008, le régime des autorisations d'exploitation commerciale, défini aux articles L750-1 et L752-24 du Code de Commerce, est modifié. La réforme entrera en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2009.

Quelle est la nouvelle instance décisionnelle ?

Les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC) sont remplacées par des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC), composées de :

- cinq élus locaux :
 - le maire de la commune d'implantation ;
 - le président de l'intercommunalité dont est membre la commune, à défaut le délégué général du canton ;
 - le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement autre que la commune d'implantation ;
 - le président du conseil général ou son représentant ;
 - le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) chargé du SCoT auquel adhère la commune d'implantation ;

■ trois personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

La CDAC autorise les projets à la majorité absolue de ses membres. Elle dispose de deux mois au lieu de quatre pour se prononcer.

Quels sont les critères retenus ?

Avant l'adoption de la loi de modernisation de l'économie, les décisions des CDEC étaient essentiellement fondées sur des critères économiques. Les CDAC prendront leurs décisions en tenant compte des effets du projet en matière d'aménagement du territoire et de développement durable (insertion du projet dans les documents d'urbanisme, conformité avec le plan local d'urbanisme (PLU) et le Schéma de

Cohérence Territoriale (SCoT), la qualité architecturale du projet).

Quels sont les projets assujettis à une autorisation préalable ?

Le seuil à partir duquel une autorisation préalable de la CDAC est obligatoire passe de 300 m² à 1000 m². Cependant, dans les communes de moins de 20 000 habitants, pour les projets entre 300 et 1 000 m², le maire ou le président de l'EPCI peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de saisir la CDAC lors de la demande du permis de construire. Dans ce cas, le délai est ramené à un mois.

En ce qui concerne les activités, les exclusions relatives aux pharmacies, halles et marchés restent inchangées. S'y ajoutent désormais

les commerces de véhicules automobiles ou motocycles ainsi que les hôtels.

Et après ?

Enfin, dans les deux ans, le gouvernement devrait présenter au Parlement un nouveau projet qui intégrera la législation de l'aménagement commercial dans le droit commun de l'urbanisme. L'autorisation spéciale d'exploitation pourrait être supprimée et le commerce serait alors régulé en amont dans les documents d'urbanisme locaux.

En savoir plus : www.modernisationeconomie.fr

contact CCI

Cécile Bulon : 04 73 43 43 34
commerce@clermont-fd.cci.fr



Les décisions en septembre 2008*

| Enseignes | Type de demande | Surface demandée en m ² | Surface totale en m ² | Date de la CDEC | Décision CDEC |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------|---------------|
| - Netto maxidiscount alimentaire - Tabac Presse - Coiffure - Optique <i>Boulevard Claude-Bernard - Clermont</i> | Création | 748 45 16 101 | 995 | 11/09/08 | Autorisé |
| - Boulanger GSS Equipement de la maison - Chaussée GSS Equipement de la personne - Parlons Cash GSS Culture Loisirs - Des idées pour la cuisine authentiques GSS Equipement de la maison - Salon Simonian <i>Rue des Chazots - Aubière</i> | Création | 4 000 630 450 171 175 | 5 426 | 11/09/08 | Autorisé |
| - Maxauto GSS Automobile - Jean Delatour Equipement de la personne - Story GSS Equipement de la maison <i>Lempdes</i> | Création | 370 780 950 | 2 100 | 11/09/08 | Autorisé |
| - K124 House Clermont GSS** Culture loisirs - Articles de golf GSS culture loisirs - Enseigne inconnue équipement de la personne <i>Avenue Ernest-Cristal - Clermont</i> | Extension | 321,85 312,30 169,25 | 803,40 | 25/09/08 | Autorisé |
| - Etap Hôtel <i>Issoire</i> | Extension | 19 chambres | 73 chambres | 25/09/08 | Autorisé |

* Sur le territoire de la CCI de Clermont-Ferrand / Issoire.
** GSS : Grande Surface Spécialisée.



commercé

législation

nouveau

LME : ce qui va changer pour vous

La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) introduit de nombreux changements. Le dossier de ce magazine revient sur certaines mesures qui concernent plus particulièrement le secteur du commerce et qui devraient être applicables au 1^{er} janvier 2009.

Soldes collectifs et soldes individuels

Jusqu'à présent, deux périodes de soldes, de six semaines chacune, étaient fixées par arrêté préfectoral pour chaque département.

La loi distingue deux types de soldes : collectifs et individuels (article L 310-3 du code de commerce).

■ **Les soldes collectifs** : deux périodes d'une durée de cinq semaines chacune seront fixées par décret pour l'ensemble du pays. Cependant, le décret pourra prévoir des dates différentes dans certains départements afin de tenir compte d'une forte saisonnalité des ventes ou d'opérations menées dans des régions frontalières.

■ **Les soldes individuels** : une période d'une durée maximale de deux semaines ou deux périodes d'une durée maximale d'une semaine sont laissées au libre choix du commerçant avec pour limites de prendre fin au moins un mois avant le début des périodes "collectives" et que les produits soldés aient été proposés à la vente et payés depuis au moins un mois.

Il suffira d'une déclaration préalable à la préfecture indiquant cette ou ces périodes complémentaires.

La possibilité de vendre à perte pendant les périodes de soldes est inscrite de façon claire au code de commerce dans son article L 442-4.

Ces mesures s'appliqueraient dès le 1^{er} janvier 2009, sous réserve de la publication d'un décret d'application.

Les ventes au déballage : une simple déclaration préalable

Les ventes au déballage sont des ventes de marchandises effectuées dans des locaux ou sur des emplacements non destinés à la vente au public de ces marchandises, ainsi qu'à partir de véhicules spécialement aménagés à cet effet. Elles sont souvent pratiquées sous les termes notamment de braderie, brocante ou vide-grenier. Elles étaient soumises à une autorisation préalable. Désormais, il suffit d'une simple déclaration préalable auprès du maire de la commune dont dépend le lieu de la vente.

La situation des particuliers non inscrits au RCS est clarifiée : ils sont autorisés à participer aux ventes au déballage pour vendre exclusivement

des objets personnels et usagés deux fois par an au plus. La condition d'avoir leur domicile ou leur résidence secondaire dans la commune où a lieu la vente est supprimée.

La loi prévoit la suppression du seuil de la surface de vente à partir duquel les dispositions sur les ventes au déballage ne sont pas applicables aux professionnels qui justifient d'une permission de voirie ou d'un permis de stationnement pour les ventes réalisées sur la voie publique.

Attention : en l'absence de dispositif spécifique de la loi, cette mesure devrait être applicable immédiatement. Néanmoins, le tableau de suivi d'application des mesures réglementaires prévoit la refonte des procédures, du fait du remplacement d'une autorisation par une déclaration.

Modernisation du statut des baux commerciaux

■ Baux de courte durée

Depuis le 6 août 2008, la conclusion de plusieurs baux de courte durée successifs est autorisée, dès lors que la durée totale de l'ensemble des contrats n'excède pas deux ans (article 44 de la LME).

■ Indice des loyers commerciaux

Certains articles du Code monétaire et financier et du Code de commerce sont modifiés pour légaliser l'indice des loyers commerciaux (articles 40 et 47 de la LME).

Les textes prévoient que le loyer d'un bail commercial peut être indexé sur l'Indice National du Coût de la Construction ou, pour des activités commerciales définies par décret, sur l'Indice Trimestriel de Loyers Commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Cette mesure entrera en vigueur dès la publication du décret qui fixera la liste des activités pouvant bénéficier de l'ILC et les conditions de sa publication par l'INSEE, et sous réserve par ailleurs que les parties choisissent de faire référence à cet indice.

■ Renouvellement : la même règle pour tous

La référence aux "usages locaux" est supprimée. La nouveauté réside dans le fait que, pour donner congé, les conditions du préavis sont modifiées et deviennent les mêmes sur tout le territoire : au moins six mois à l'avance avec effet au dernier jour du trimestre civil (article 45 de la LME).

■ Remise des lieux en cas d'éviction

Le délai accordé au locataire pour quitter les lieux, quand ce dernier s'est vu refuser le renouvellement de son bail, passe de 15 jours à 3 mois à compter du versement de l'indemnité d'éviction par le bailleur (article 46 de la LME).

■ Extension du statut des baux commerciaux aux professions libérales

Les professionnels libéraux, dont les locaux sont exclusivement réservés à un usage professionnel, peuvent désormais adopter, conventionnellement, le statut des baux commerciaux (article 43 de la LME).

Elargissement du champ d'action du FISAC

Le champ d'action du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) est élargi.

Parmi les financements éligibles au FISAC, on trouve notamment les opérations destinées à faciliter le retour à une activité normale des commerces de proximité, après l'exécution de travaux publics réduisant l'accès de la clientèle à ces commerces.

Le FISAC prend également en charge les intérêts des emprunts contractés par les communes pour l'acquisition de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de terrains destinés à l'aménagement commercial suite à l'exercice de leur droit de préemption.

Enfin, les crédits du FISAC peuvent désormais financer des projets d'une durée supérieure à trois ans.

En savoir plus :
www.modernisationeconomie.fr

contact CCI

Cécile Bulon : 04 73 43 43 34
commerce@clermont-fd.cci.fr